

**INSTITUTO SUPERIOR DE CIÊNCIAS ECONÓMICAS E
EMPRESARIAIS**

LICENCIATURA EM CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO

Ramo: Controlo e Administração Financeira

**PROCESSOS DE RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO
E CONTABILIZAÇÃO DO RÉDITO**

Maria Miranda

Mindelo, Junho de 2011

**INSTITUTO SUPERIOR DE CIÊNCIAS ECONÓMICAS E
EMPRESARIAIS**

LICENCIATURA EM CONTABILIDADE E ADMINISTRAÇÃO

Ramo: Controlo e Administração Financeira

**PROCESSOS DE RECONHECIMENTO, MENSURAÇÃO
E CONTABILIZAÇÃO DO RÉDITO**

Maria Miranda

Orientador: Dr. Afonso Zêgo

Mindelo, Junho de 2011

AGRADECIMENTO

Gostaria de deixar aqui registado o meu agradecimento a todos os que me apoiaram e contribuíram para a minha formação e para a elaboração deste trabalho, em particular.

Primeiramente, queria agradecer aos meus pais e as minhas irmãs, por todo este investimento na minha formação, que só foi possível, com muito trabalho e sacrifícios.

O meu muito obrigado também:

Ao meu orientador, Dr. Afonso Zêgo, pela orientação, incentivo e disponibilidade.

Ao professor, Dr. Adelino Vital Fonseca, pela disponibilidade, paciência e sobretudo pela amizade.

Aos meus colegas e companheiros de turma, com especial destaque para, Cláudia Miranda, Eloneida Rocha, Fretson Lopes, Arickson Maocha, e Anilton Alves.

Ao Dr. Gustavo Semedo da TECNICIL Imobiliária, pelas informações facultadas, pela atenção e pela contribuição dispensada para a conclusão deste trabalho.

Ao ISCEE, pela sua excelência de ensino e a todos os professores que nos ministraram aulas ou participaram de algum modo na minha formação académica e profissional.

E por último, e não menos importante, um muito obrigado para António Cardoso, pela indispensável ajuda na recolha de dados e pelo encorajamento,

RESUMO ANALÍTICO

O reconhecimento e mensuração do rédito tornaram-se cada vez mais complexos devido a factores como a concorrência internacional e a rápida evolução dos modelos empresariais.

O rédito é a componente do rendimento proveniente da actividade operacional da empresa, daí ser de suprema importância determinar-se o momento em que o mesmo deve ser reconhecido bem como os critérios adequados para mensurá-lo.

Neste trabalho debruçamo-nos sobre os processos de reconhecimento e mensuração do rédito.

Este trabalho foi elaborado em duas partes, na primeira, efectuou-se uma revisão às normas de referência ao tratamento do rédito, com o objectivo de esclarecer algumas questões que suscitam grandes dúvidas, quer no meio académico, quer no meio profissional como é o exemplo do tratamento a dar ao rédito proveniente dos contratos de construção de imóveis numa empresa do ramo imobiliário.

Na segunda parte do trabalho, elaborou-se um estudo de caso sobre a empresa TECNICIL Imobiliária, precisamente para verificar na prática o tratamento dado ao rédito proveniente dos acordos de construção levados a cabo por esta entidade. E desse estudo podemos concluir que a entidade não observa o tratamento prescrito pelas normas de referência, particularmente a IFRIC 15 – Acordos para Construção de Imóveis e IAS 18 – Rédito.

PALAVRAS-CHAVE: Rédito, Reconhecimento, Mensuração, Acordos para construção de imóveis.

ABSTRACT

The recognition and measurement of revenue has become increasingly complex due to factors such as international competition and rapidly changing business models. Revenue is the component of income from its business operations; hence it is extremely importance to determine the moment when it must be recognized and the appropriate criteria to measure it.

In this study, we have looked at the processes of recognition and measurement of revenue.

This study was done in two parts. In the first one, a review was carried out standards for treatment of revenue, with the aim of clarifying some issues that raise serious doubts, whether in academia or in the professional as is the example of treatment of the revenue from contracts for construction of buildings in a real estate firm.

In the second part of this monograph, we prepared a case study on company named ,TECNICIL Real Estate, just for verifying how is done, in practice; the accounting treatment of revenue arising from agreements of the construction carried out by this entity. And this study we can conclude that the entity does not follow the treatment prescribed by the standards of reference, particularly IFRIC 15 - Agreements for the Construction of Real Estate and IAS 18 - Revenue.

KEY WORDS: Revenue, Recognition, Measurement, Agreements for construction of real estate.

ÍNDICE

AGRADECIMENTO	I
RESUMO ANALÍTICO	VI
ABSTRACT	VII
LISTA DE ABREVIATURAS	XI
LISTA DE TABELAS.....	XII
1. INTRODUÇÃO.....	1
1.1 APRESENTAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DO TEMA	1
1.2 OBJECTIVOS	2
1.3 METODOLOGIA.....	2
1.4 UTILIDADE ACADÉMICA E PROFISSIONAL	3
2. ENQUADRAMENTO NORMATIVO DO RÉDITO.....	3
2.1 CONCEITO	4
2.2 OUTROS CONCEITOS RELACIONADOS COM O “RÉDITO”	5
2.3 MENSURAÇÃO DO RÉDITO	6
2.4 RECONHECIMENTO DO RÉDITO	8
2.4.1 PROBLEMÁTICA DO RECONHECIMENTO DO RÉDITO.....	9
2.4.2 BASES E MOMENTOS DE RECONHECIMENTO DO RÉDITO	10
2.4.3 ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS RELACIONADOS COM RÉDITO.....	11
2.4.4 CASOS PARTICULARES DE RECONHECIMENTO DO RÉDITO	14
2.4.5 PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS	15
2.4.6 VENDA DE BENS	16
2.4.7 DIVIDENDOS; JUROS E ROYALTIES	17
2.4.8 EFEITO DAS INCERTEZAS APÓS RECONHECIMENTO	19

2.4.9	CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS (IAS 11 OU IAS18)	19
2.4.9.1	CONTABILIZAÇÃO DO RÉDITO PROVENIENTE DA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS	21
2.4.9.1.1	Quando é um contrato de construção	21
2.4.9.1.2	Quando é um contrato para prestação de serviços	22
2.4.9.1.3	Quando o contrato é um acordo de venda de bens	23
2.4.9.1.4	Custos Financeiros a incluir no custo dos imóveis construídos	24
2.5	DIVULGAÇÕES PREVISTAS PELAS NORMAS SOBRE O RÉDITO	24
3.	PERSPECTIVAS DO RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO DO RÉDITO EM CABO VERDE.....	26
3.1	CONCEITOS CONTABILÍSTICOS ANTERIORES AO NOVO NORMATIVO CONTABILÍSTICO	27
3.2	CARACTERIZAÇÃO DO RÉDITO PELO NOVO NORMATIVO.....	28
3.3	OUTRAS NORMAS DE RELATO FINANCEIRO (NRF) RELACIONADAS COM RÉDITO.....	29
3.4	CÓDIGO DE CONTAS (CC) DO SNCRF VS PNC	30
3.4.1	IMPLICAÇÃO FISCAL DO RÉDITO – NRF/IAS 18	34
3.5	REFLEXOS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (DF).....	37
4.	ESTUDO DE CASO.....	38
4.1	APRESENTAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA.....	38
4.2	VISÃO, MISSÃO E OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS	39
4.3	POLÍTICAS CONTABILÍSTICA DA TECNICIL PARA O RECONHECIMENTO DO RÉDITO (PNC VS SNCRF).....	40
4.3.1	RECONHECIMENTO DE PROVEITOS & CUSTOS À LUZ DO PNC.....	40
a.	Vendas e Prestações de Serviços.....	40
4.3.2	CRITÉRIOS DE VALORIMETRIA DAS EXISTÊNCIAS À LUZ DO PNC	42
4.3.3	CONTABILIZAÇÃO DE RÉDITOS & GASTOS À LUZ SNCRF	43

c.	Juros.....	43
d.	Dividendos	44
e.	Royalties.....	44
4.3.4	CRITÉRIOS DE VALORIMETRIA DAS EXISTÊNCIAS À LUZ DO SNCRF..	44
4.4	IMPACTOS DA ALTERAÇÃO NORMATIVA.....	45
4.5	ANÁLISE DO PROCESSO DE RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO ADOPTODAS PELA EMPRESA.....	47
	CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....	50
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	53
	ANEXO.....	56

LISTA DE ABREVIATURAS

CC – Código de Contas

CNNC – Comissão Nacional de Normalização Contabilística

DC – Directriz Contabilística

DF's – Demonstrações Financeiras

EC – Estrutura Conceptual

FASB - Financial Accounting Standards Board

IAS – International Accounting Standards (Normas Internacionais de Contabilidade)

IASB – International Accounting Standard Board

IFRIC – International Financial Reporting Interpretations Committee

IFRS – International Financial Reporting Standard (Normas Internacionais de Relato Financeiro)

NCRF – Norma Contabilística de Relato Financeiro

NRF – Norma de Relato Financeiro

PNC – Plano Nacional de Contabilidade

SIC – Standing Interpretations Committee

SNCRF – Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro

USGAAP – United States Generally Accepted Accounting Principles

FST – Fornecimentos e Serviços de Terceiros

FSE – Fornecimentos e Serviços Externos

LISTA DE TABELAS

<u>Tabela 1 – Bases e momentos de reconhecimento do rédito</u>	10
<u>Tabela 2 – Critérios de reconhecimento do rédito</u>	16
<u>Tabela 3 – Rédito a taxa de 5%</u>	18
<u>Tabela 4 – Rédito pelo método da taxa efectiva</u>	18
<u>Tabela 5 – Resumo dos movimentos contabilístico dos Contratos de Construção (SNCRF)</u>	22
<u>Tabela 6 – Cálculo dos factores de actualização $(1+i)^n$</u>	31
<u>Tabela 7 – Fluxos de caixa actualizados</u>	32
<u>Tabela 8 – Resumo da Movimentação Contabilística – Contrato Completado</u> ..	40
<u>Tabela 9 – Resumo da Movimentação Contabilística – % acabamento</u>	41

1. INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO E JUSTIFICAÇÃO DO TEMA

O rendimento é definido na Estrutura Conceptual para a Preparação e Apresentação das Demonstrações Financeiras como aumentos de benefícios económicos durante o período contabilístico na forma de influxos ou aumentos de activos ou diminuições de passivos que resultem em aumentos no capital próprio, que não sejam os que se relacionem com contribuições dos participantes do capital próprio. Os rendimentos englobam tanto os réditos como os ganhos. O rédito é o rendimento que surge no decurso das actividades ordinárias de uma empresa e é referido por uma variedade de nomes diferentes incluindo vendas, honorários, juros, dividendos e *royalties*.

Constitui objecto deste trabalho a elaboração de um estudo sobre o tratamento contabilístico do “*Rédito*”, não restringindo para isso, ao estudo de uma norma específica, mas sim elaborar um estudo amplo da aplicabilidade do rédito recorrendo para isto a normas que de alguma forma prescrevem tratamentos contabilísticos para rédito provenientes de factos muito distintos uns dos outros.

A escolha deste tema deve-se à importância que o rédito representa para a continuidade da empresa, pelo facto de reflectir directamente no apuramento do resultado real, no resultado tributável e consequentemente na qualidade da informação financeira produzida, que se pretende que represente de forma verdadeira e apropriada os resultados da empresa.

Pretende-se que este trabalho seja relevante no meio académico e profissional, que sirva essencialmente de fonte de pesquisa para os alunos, técnicos e profissionais que pretendam desenvolver outros trabalhos sobre o tema e permitir que outros estudiosos tenham oportunidade de aprofundar os seus conhecimentos e habilidades nesta área de interesse sobre o rédito, consolidando, deste modo, a aprendizagem académica.

1.2 OBJECTIVOS

Os objectivos gerais e específicos propostos para estes trabalhos são os seguintes:

- Objectivos gerais

Não constitui objectivo deste trabalho fazer o estudo de uma norma específica, mas sim apresentar um conjunto de normas relacionadas com o termo “*Rédito*” e demonstrar a sua aplicação prática em vários sectores de actividade, nomeadamente no sector das construções e imobiliária e no sector comercial.

- Objectivos específicos

- a) Apresentar teorias e normas relacionadas com o rédito
- b) Apresentar o conceito de rédito e outros conceitos relacionados com o termo
- c) Apresentar normas internacionais e nacionais de referência aos tratamentos contabilísticos prescritos para cada categoria de rédito
- d) Apresentar exemplos práticos para casos particulares que não forem contemplados pelo estudo de caso.
- e) Apresentar um estudo de caso relacionado com o tratamento contabilístico do rédito dos contratos de construção de imóveis.

1.3 METODOLOGIA

Este trabalho será elaborado em duas fases: na primeira, proceder-se-á à uma revisão literária sobre o tema, pelo que serão utilizados métodos de pesquisa documental e bibliográfica. A segunda parte incidirá sobre um estudo de caso na TECNICIL, Imobiliária, S.A., onde irá ser analisada as notas anexas as demonstrações financeiras da empresa, a sua politica de reconhecimento dos réditos e o impacto da alteração normativa nessa empresa. Para tal, proceder-se-á a entrevistas com os órgãos de gestão da empresa em análise.

Em ambas as partes, será desenvolvida uma pesquisa exploratória, cujas informações serão levantadas através de referências teóricas publicadas em livros, artigos científicos,

revistas e sites especializados.

1.4 UTILIDADE ACADÉMICA E PROFISSIONAL

Pretende-se que este trabalho sirva de fonte de pesquisa para os alunos, técnicos e profissionais que pretendam desenvolver outros trabalhos sobre o tema e permitir que outros estudiosos tenham oportunidade de aprofundar os seus conhecimentos e habilidades nesta área de interesse sobre o rédito, consolidando, deste modo, a aprendizagem académica.

2. ENQUADRAMENTO NORMATIVO DO RÉDITO

O Rédito é um assunto muito vasto sobre o qual precisaríamos de um livro para retratar todos os principais aspectos por detrás do tema. Contudo neste trabalho debruçaremos essencialmente sobre “**os processos de reconhecimento, mensuração e contabilização do rédito**” proveniente das mais diversas situações.

Mas é pertinente realçar, que o rédito está presente ao longo de toda a vida da empresa, resultante de acontecimentos muito distintos uns dos outros e regulamentados por diferentes normas contabilísticas, das quais as que passamos a citar, serão utilizadas como base para o desenvolvimento desta monografia:

IAS 18 – Rédito – Normativo internacional que prescreve o tratamento contabilístico do rédito proveniente das vendas de bens, prestações de serviços, juros, royalties e dividendos.

SIC 27 – Norma interpretativa sobre o Rédito de Transacções de Troca Envolvendo Serviços de Publicidade

SIC 31 – Norma interpretativa sobre Avaliação da Substância de Transacções que

envolvam a Forma Legal de uma Locação;

Estas duas normas interpretativas servem de referência ao IAS 18.

IFRIC 15 – Acordos para construção de imóveis

NRF 18 – Rédito – Norma nacional, constante do Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro (SNCRF), decreto-lei 43/2008 de 1 de Dezembro de 2008), que prescreve o tratamento contabilístico para o rédito resultantes de operações como vendas de bens, prestações de serviços, juros, royalties e dividendos.

NRF 11 – Contratos de Construção – Norma nacional sobre os contratos de construção, que embora não sendo o objecto de estudo deste trabalho, será utilizado como suporte para ilustrar um exemplo prático e mais claros sobre o tratamento contabilístico do rédito. O rédito dos contratos de construção e ainda servirá de base comparativa a outro exemplo que pretendemos apresentar relacionado com o enquadramento normativo a dar aos contratos de vendas e construção de imóveis (ponto 2.3.5 da estrutura de orientação do trabalho constante do Projecto do Trabalho de Fim de Curso).

NCRF 20 Rédito – Norma portuguesa sobre o rédito

Directriz Contabilística 26 – Norma explicativa portuguesa sobre o rédito

2.1 CONCEITO

O termo Rédito designa, segundo as Normas Internacionais de Contabilidade, o rendimento que surge no decurso das actividades ordinárias de uma entidade e que pode ser referido por uma variedade de nomes diferentes incluindo vendas, honorários, juros, dividendos e royalties. Corresponde, portanto, ao influxo bruto de benefícios económicos durante o período proveniente do curso das actividades ordinárias de uma entidade quando esses influxos resultarem em aumentos de capital próprio, que não sejam aumentos relacionados com contribuições de participantes no capital próprio.

Desta definição resulta que o rédito inclui apenas os influxos brutos de benefícios económicos recebidos e a receber pela entidade de sua própria conta. As quantias cobradas por conta de terceiros, tais como impostos sobre vendas, impostos sobre bens e serviços e impostos sobre o valor acrescentado, não são benefícios económicos que fluam para a entidade e não resultem em aumentos de capital próprio. Por isso, são excluídos do rédito. Da mesma forma, num relacionamento de agência, os influxos brutos de benefícios económicos não resultam em aumentos de capital próprio para a entidade. As quantias cobradas por conta do capital não são rédito. Em vez disso, o rédito é a quantia de comissão.

2.2 OUTROS CONCEITOS RELACIONADOS COM O “RÉDITO”

- a)* Justo Valor¹ – Base de mensuração do rédito estabelecido na **EC**. Valor estabelecido num acordo de venda já existente.
- b)* Método dos Juros Efectivos – Método de calcular o custo amortizado de um activo financeiro ou de um passivo financeiro (ou grupo de activos e passivos financeiros) e de imputar o rendimento dos juros ou o gasto dos juros durante o período de tempo relevante. A taxa de juro efectiva é a taxa que desconta exactamente os pagamentos ou recebimentos de caixa futuros estimados durante a vida esperada do instrumento financeiro ou, quando apropriado, um período mais curto na quantia escriturada líquida do activo financeiro ou do passivo financeiro. Ao calcular a taxa de juro efectiva, uma entidade deve estimar os fluxos de caixa considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro (por exemplo; pré-pagamento, opções call e semelhantes), mas não deve considerar perdas de crédito futuras. O cálculo inclui todas as comissões e pontos pagos ou recebidos entre as partes do contrato que são parte integrante da taxa de juro efectiva (ver IAS 18), dos custos de transacção, e de todos os outros

¹ O justo valor é a quantia pela qual um activo poderia ser trocado ou um passivo liquidado, entre partes conhecedoras e dispostas a isso, numa transacção em que não exista relacionamento entre elas. No Exposure Draft/2009/5 – Fair Value Measurement, de Maio de 2009, o IASB propõe que o justo valor seja o preço que seria recebido para vender um activo ou pago para transferir um passivo, numa transacção regular entre participantes no mercado na data da mensuração.

prémios ou descontos. Existe um pressuposto de que os fluxos de caixa e a vida esperada de um grupo de instrumentos financeiros semelhantes possam ser estimados fiavelmente. Contudo, naqueles casos raros em que não seja possível estimar com fiabilidade os fluxos de caixa ou a vida esperada de um instrumento financeiro (ou grupo de instrumentos financeiros), a entidade deve usar os fluxos de caixa contratuais durante todo o prazo contratual do instrumento financeiro (ou grupo de instrumentos financeiros).

- c)* Royalties – encargos pelo uso de activos a longo prazo da empresa, como por exemplo, patentes, marcas, direitos de autor e software de computadores.
- d)* Dividendos – distribuições de lucro a detentores de investimento em capital próprio na proporção das suas detenções de uma classe particular de capital.
- e)* Rappel – desconto que se concede a um cliente por atingir um determinado nível de consumo, durante um período de tempo estabelecido. O *Rappel* costuma-se conceder-se em forma uma escala de consumo a qual corresponde uma escala de desconto. O *rappel* pressupõe um incentivo ao comprador superior a desconto, isto é, a cifra inferior da escala seja ligeiramente superior ao consumo habitual, caso contrário estaríamos simplesmente apresentando uma percentagem de desconto.

2.3 MENSURAÇÃO DO RÉDITO

De acordo com a EC da IAS “*Mensurar é o processo de determinar as quantias monetárias pelas quais os elementos das demonstrações financeiras devam ser reconhecidos e relatados no balanço e na demonstração dos resultados. Isto envolve a selecção da base particular de mensuração*”.

O redito deve ser mensurado pelo justo valor (base de mensuração prescrita para o reconhecimento do redito na EC da IAS) da retribuição recebida ou contraprestação recebida ou a receber, líquida de rappel e outros descontos de quantidade ou de preço concedidos. Quando há deferimento do recebimento (influxo de caixa ou equivalente), o

redito deve ser mensurado pelo valor presente das retribuições recebidas ou a receber.

Nestes casos, o justo valor da retribuição é normalmente inferior à quantia nominal do dinheiro recebido ou a receber.

Passamos a citar um exemplo constante da Directriz Contabilística N° 26 – Redito, com a finalidade de esclarecer o exposto no parágrafo anterior:

Se existir um acordo pelo qual uma entidade proporcione crédito gratuito ao comprador ou aceite títulos a taxas inferiores às do mercado, e se esse acordo constituir, efectivamente, uma transacção de financiamento, o justo valor da retribuição é determinado descontado todos os recebimentos futuros a uma taxa de juro imputada. A taxa de juro imputada é a que for mais claramente determinável de entre as duas seguintes:

A taxa praticada em instrumentos financeiros similares, de emitentes com notações de risco de crédito semelhantes;

A taxa de juro pela qual se desconte a quantia nominal do instrumento financeiro para o preço de venda a dinheiro dos bens ou serviços.

Quando bens ou serviços forem trocados por outros que sejam de natureza e valor semelhantes, a troca não é considerada uma transacção geradora de renditos. O redito é então mensurado pelo justo valor dos bens ou serviços recebidos, ajustado pela quantia de caixa ou equivalente transferida ou a transferir. Quando o justo valor dos bens ou serviços recebidos não puder ser mensurado com fiabilidade, o redito é mensurado pelo justo valor dos bens ou serviços cedidos, ajustado pela quantia de caixa ou equivalentes eventualmente transferidas ou a transferir.

2.4 RECONHECIMENTO DO RÉDITO

Segundo o parágrafo 80 da EC o Reconhecimento *é o processo de incorporar no balanço e na demonstração dos resultados um item que satisfaça a definição de um elemento e satisfaça os critérios de reconhecimento estabelecidos no parágrafo 81 – Um item que satisfaça a definição de uma classe deve ser reconhecido se:*

- (a) *For provável que qualquer benefício económico futuro associado com o item flua para ou da entidade, e*
- (b) *O item tiver um gasto ou um valor que possa ser mensurado com fiabilidade.*

Assim, o rédito é reconhecido quando for provável que benefícios económicos futuros fluirão para a entidade e esses benefícios possam ser mensurados com segurança, independentemente da transacção que o originar.

Os Critérios de reconhecimento constantes no Normativo Nacional e nas Normas Internacionais aplicam-se separadamente a cada transacção, daí a necessidade de identificar em separado cada transacção.

Contudo, em determinadas transacções, será necessário aplicar os critérios de reconhecimento a componentes separadamente identificáveis de uma transacção única, afim de reflectir a substância da transacção e não a sua forma. Por exemplo, quando o preço de venda de um produto inclua uma quantia fiavelmente identificável para serviço pós-venda (excluindo garantias), essa quantia é diferida e reconhecida como rédito no período durante o qual o serviço será executado.

Por outro lado, os critérios de reconhecimento aplicam-se ao conjunto de duas ou mais transacções que estejam ligadas de tal forma que o seu efeito comercial não possa ser entendido sem referência à série de transacções como um todo. Por exemplo, uma entidade pode vender bens e ao mesmo tempo entrar num acordo, em separado, para recomprar os bens numa data posterior, em tal caso, as duas transacções deverão ser tratadas em conjunto.

2.4.1 PROBLEMÁTICA DO RECONHECIMENTO DO RÉDITO

Nos últimos anos o reconhecimento do rédito tem merecido especial atenção dos organismos internacionais como a IASB (*International Accounting Standards Board*) e a FASB (*Financial Accounting Standards Board*), não só pelas fraudes na contabilização do rédito através de simulações de transacções mas também por práticas mais subtis, como reconhecimento de receitas antes que estes tenham lugar.

O reconhecimento do rédito tornou-se cada vez mais complexo devido a factores como a concorrência internacional e a rápida evolução dos modelos empresariais. O processo de constante inovação tecnológica também cria desafios, já que ambas as empresas, quer a tradicional quer a virtual continuam a desenvolver canais de distribuição inovadores e os acordos de venda que dificulta o reconhecimento do rédito: por exemplo, as empresas virtuais devem definir políticas para determinar como reconhecer a receita das vendas on-line, serviços e contratos de manutenção e ainda, acima de tudo definir sistemas de controlo eficazes.

A natureza das transacções on-line em tempo real, pode facilmente facilitar a violações da contabilidade, tais como reconhecimento do rédito antes que as mercadorias sejam enviados e os serviços prestados. Práticas com a terciarização dos transportes podem provocar problemas no reconhecimento do rédito devido atrasos que pode ocorrer na transferência de responsabilidades e despesas relacionadas.

Em suma, o maior problema do reconhecimento do rédito é determinar o momento que o mesmo deve ser reconhecido.

Por outras palavras e de acordo com a IAS 18, o *Rédito* é reconhecido apenas quando a transacção ocorrer, daí ser extremamente importante determinar-se o momento em que o rédito deve ser reconhecido, identificando separadamente as partes que compõem cada transacção e os critérios de mensuração aplicáveis a cada categoria de rédito.

2.4.2 BASES E MOMENTOS DE RECONHECIMENTO DO RÉDITO

Tabela 1 – Bases e momentos de reconhecimento do rédito

Operações	Bases de reconhecimento	Momentos de reconhecimento
Vendas de Bens	O justo valor dos pagamentos recebidos e a receber. Quando em presença de deferimentos no pagamento, o rédito será reconhecido tendo por base o valor presente das retribuições recebidas ou a receber	Quando a transferência de propriedade e de todos os riscos e benefícios inerentes a posse do bem Quando se consegue mensurar com fiabilidade o rédito e os custos Seja provável que benefícios económicos fluam para entidade
Contratos de prestação de serviços ²	Método da percentagem de acabamento da transacção à data do balanço	Quando a quantia de rédito possa ser mensurada com fiabilidade Quando for provável que benefícios económicos fluam para empresa Quando a fase de acabamento à data do balanço possa ser fielmente mensurada Quando os custos incorridos com a transacção e os custos para concluir a mesma possam ser mensuradas com fiabilidade
Juros	Proporcionalidade de tempo que tome em consideração o rendimento efectivo do activo	Quando os benefícios económicos associados a transacção fluam para entidade e a quantia de rédito possa ser mensurado com fiabilidade.
Royalties	Reconhecido na base do acréscimo de acordo com a substância do acordo estabelecido	Idem aos juros
Dividendos	Pelo valor pago ao accionista	Quando se estabelecer o direito do accionista receber o pagamento

Fonte: A autora

² § 22 IAS 18 – Quando não cumprir todos os critérios de reconhecimento estabelecidos na norma, o rédito proveniente das prestações de serviço devem ser reconhecidos a medida em que sejam recuperáveis os gastos reconhecidos.

2.4.3 ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS RELACIONADOS COM RÉDITO

As empresas constituem-se para desenvolver, por tempo indeterminado, a actividade em que consiste o seu objecto social.

Isto só é possível repartindo artificialmente a vida das empresas em segmentos temporais, para determinação no final de cada um deles, do seu resultado e da sua posição financeira.

Cada segmento designa-se por “*período contabilístico*”, “*exercício contabilístico*”, “*exercício económico*” “*exercício*” e “*período*”.

O exercício contabilístico tem a duração de doze meses, coincidindo ou não com o ano civil.

A segmentação da vida das empresas em períodos contabilísticos suporta a existência de alguns **princípios contabilísticos geralmente aceites (PCGA)**, nomeadamente o ***princípio do acréscimo***.

As demonstrações financeiras tradicionais – Balanço e Demonstração de Resultados – são elaboradas numa *base de acréscimo (accrual basis)*, à qual se opõe a base de caixa (*cash basis*).

A base de acréscimo assenta no pressuposto de que as transacções e outros acontecimentos são reconhecidos quando ocorrem, escriturados nos registos contabilísticos dos períodos a que respeitam e relatados nas demonstrações financeiras dos respectivos exercícios ou períodos.

Na base de caixa os efeitos das transacções e outros acontecimentos só são reconhecidos quando ocorrem os respectivos recebimentos e pagamentos.

A Demonstração dos fluxos de caixa assenta num conceito da base de caixa precisamente para que os utentes da informação financeira tenham “conhecimento do modo como a empresa gera e utiliza o dinheiro num determinado período”.

Para cumprimento do princípio da especialização (ou do acréscimo) existem contas de

regularização para especializar os gastos e rendimentos respeitantes ao período a que correspondem – Contas de Acréscimos e Diferimentos de gastos e de rendimentos:

- **28 – Diferimentos**³: nesta conta regista a contrapartida dos rendimentos e gastos que tendo documentação vinculativa, devam ser reconhecidos em períodos ou períodos posteriores⁴

281 – Gastos a Reconhecer: nesta subconta regista-se os gastos que devem ser reconhecidos nos períodos seguintes, a que dizem respeito. É debitada pela despesa já efectuada mas cujo gasto só deve ser reconhecido no período e/ou períodos seguintes em contrapartida de contas dos meios financeiros ou de contas a pagar. É creditada pela transferência/imputação do respectivo gasto no período a que respeita, por débito da respectiva conta de gasto (classe 6 - Gastos).

282 – Rendimentos a Reconhecer: nesta subconta regista-se os rendimentos que devem ser reconhecidos nos períodos seguintes, a que dizem respeito. É debitada pela transferência/imputação do respectivo rendimento ao período a que respeita, por crédito de uma conta de rendimento (classe 7 - Rendimentos). É creditada pela receita já concretizada cujo rendimento só deva ser considerado em período ou períodos seguintes, por débito de uma conta de meios financeiros ou contas a pagar.

Os acréscimos de gastos e rendimentos⁵ são contas onde se registam a contrapartida dos rendimentos e gastos que devem ser reconhecidos no próprio período mas que não possuem ainda documento vinculativo.

Nota-se que neste novo normativo os acréscimos de rendimento ou de gastos são reconhecidas não em uma conta própria, mas sim em subcontas associadas a cada classe de contas, dependendo da transacção que as originar. São alguns exemplos destas subcontas:

- **216 – Clientes por acréscimos de rendimento** – aqui se registam a

³ Descrição constante do SNCRF correspondente a conta 27 – Despesas e Receitas antecipadas do PNC

⁴ SNCRF – Notas de Enquadramento.

⁵ Esta conta não fazia parte do PNC, mas para colmatar as insuficiências deste normativo quer a nível académico quer profissional, recorria-se ao POC, caso mais próximo da realidade contabilística vivida no país.

contrapartida dos rendimentos referentes ao fornecimento de mercadorias, produtos ou serviços que devem ser reconhecidos no presente exercício, cuja receita só ocorrerá em exercício (s) posterior (es) e que ainda não tenham documento vinculativo.

- **226 Fornecedores por acréscimo de gasto** – nesta conta registam-se a contrapartida dos gastos referentes a fornecimentos de bens e serviços, cujas despesas ocorreram em períodos contabilísticos posteriores, mas que devem ser reconhecidos no próprio exercício.
- **262 – Devedores e Credores por acréscimo** – nesta conta registam-se a contrapartida dos gastos e rendimentos, não provenientes das transacções anteriormente mencionadas e nem de gastos relacionados com pessoal (tratadas na conta 276 – acréscimos de gastos com pessoal), cujas despesas e receitas ocorreram em períodos posteriores e que devem ser reconhecidos no presente período económico, mas que ainda não têm documento vinculativo. Esta conta tem o seguinte desenvolvimento:
- **2621 – Devedores por acréscimos de rendimentos** – esta conta é debitada pelos acréscimos de rendimento a reconhecer no período em contrapartida de uma conta da classe 7 – Rendimentos e creditada a quando do recebimento do documento vinculativo por débito da respectiva conta a receber se a emissão ou recepção do documento vinculativo coincidir com o recebimento. Ex: Juros de depósito a prazo a receber.
- **2622 – Credores por acréscimo de gastos** – é debitada a quando da recepção do documento vinculativo por crédito de uma conta de meios financeiros se a recepção do documento coincidir com o pagamento ou de uma conta a receber. É creditada pelos acréscimos de gastos a registar no período em contrapartida de uma conta da classe 6 – Gastos. Ex: Gastos com pessoal a liquidar; FSE a liquidar; juros a liquidar, etc.

2.4.4 CASOS PARTICULARES DE RECONHECIMENTO DO RÉDITO

Neste capítulo pretendemos apresentar alguns exemplos de reconhecimento de rédito que suscitem algumas dúvidas.

Eis aqui alguns destes exemplos:

- Uma empresa de publicidade que compra espaço publicitário ou tempo de antena em nome de um cliente

Esta empresa só deverá reconhecer rédito decorrente da prestação dos seus próprios serviços, caso contrário estaria a agir como um agente de compras para os seus clientes. Contudo a comissão que receber nesta operação constitui rédito e deverá ser reconhecido, mensurado e contabilizado como tal.

- Uma empresa que vende licenças de software, presta os serviços de instalação e suporte técnico sob um único contrato de longo prazo, deverá reconhecer o rédito pela licença e para cada serviço separadamente⁶, quando o pagamento para eles se tornar provável.

Noutros casos, em que se atribui serviços de instalação e manutenção, há que considerar a constituição de uma provisão para garantias prestadas (a provisão deve ser mensurada pelo valor descontado dos fluxos de caixa futuros), que poderá originar diferimentos devido ao prazo de garantia, normalmente, exceder a um único exercício económico

- Outro exemplo, quando bens vendidos a um cliente estiverem sujeitos à instalação e esta instalação é parte significativa do contrato que o vendedor não tenha completado ainda, o rédito não deve ser reconhecida até que a instalação tenha sido completada.
- Outro bom exemplo diz respeito a mercadorias vendidas em consignação. Neste caso, o comprador acorda com o vendedor a vender os bens em nome do vendedor,

⁶ A IAS e NRF 18 – Rédito - realçam que os critérios de reconhecimento do rédito deverão ser aplicados separadamente a cada transacção deste que o efeito comercial de cada transacção possa ser entendido sem referência à série de transacções como um todo

e pode devolver as mercadorias ao vendedor, sem penalidade, se ela não for vendida. Neste caso, o vendedor não pode reconhecer o rédito até que os bens sejam vendidos pelo comprador a um terceiro. Em situações como essa, não é raro concluir que o comprador é na verdade um mero agente de venda e, de facto, a receita somente é reconhecida na venda para um terceiro.

2.4.5 PRESTAÇÕES DE SERVIÇOS⁷

Como já foi referido anteriormente ao longo deste trabalho, o rédito proveniente da prestação de serviços deve ser reconhecido:

- Se o desfecho da transacção for estimado com fiabilidade, o rédito reconhecido com referência a fase de acabamento do serviço;
- Se for possível estimar com fiabilidade o desfecho da transacção, o rédito deverá ser reconhecido na medida em que os gastos sejam recuperáveis.

O reconhecimento do rédito prescrito pelas normas contabilísticas tem por base a percentagem de acabamento, o mesmo requerido para os contratos de construção:

$$\% \text{ acabamento} = \frac{\text{Ctos incorridos}}{\text{Ctos incorridos} + \text{Ctos estimados para concluir}} \times 100$$

A facturação não é determinante para o reconhecimento do rédito das prestações de serviços, isto é, a emissão ou não de factura não implica o reconhecimento do rédito.

Por exemplo:

O rédito de um serviço de auditoria que seja integralmente facturado (e eventualmente, até pago) na contratação do serviço somente deve ser reconhecido em função da execução do serviço. Pelo contrário, se a facturação somente ocorrer com a entrega do relatório, o rédito deve ser reconhecido também em função da execução do trabalho⁸.

⁷ §20 IAS 18 e NRF 18

⁸ RODRIGUES, João (2010) – *Sistema de Normalização Contabilística Explicado*. Lisboa: Porto Editora

2.4.6 VENDA DE BENS

Segundo o parágrafo 14 da IAS 18, o rédito deve ser reconhecido quando todas as seguintes condições são atendidas:

Tabela 2 – Critérios de reconhecimento do rédito

Riscos e benefícios	A empresa tenha transferido para o comprador os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade dos bens
Sem envolvimento de gestão	A empresa não mantenha envolvimento continuado na gestão dos bens vendidos em grau normalmente associado à propriedade nem efectivo controle de tais bens
Rédito mensurado com fiabilidade	O valor (quantia) do rédito possa ser fiavelmente mensurado
Benefícios económicos prováveis	É provável que os benefícios económicos associados à transacção fluirão para a entidade
Custos mensurados com fiabilidade	As despesas incorridas ou a serem incorridas, referentes à transacção, possam ser fiavelmente mensuradas

Fonte: A autora

Em geral, os riscos e benefícios de um produto passam do vendedor para o comprador quando os bens são entregues ao comprador, ou quando o título de propriedade legal é transferido.

Entretanto, transferência de riscos e benefícios pode ocorrer em outros momentos, por exemplo, quando o vendedor retém uma obrigação por desempenho insatisfatório, que não está coberto por provisões para garantias a cliente. Neste caso, o vendedor permaneceria com um risco significativo e, dessa forma, não deverá reconhecer o rédito.

2.4.7 DIVIDENDOS; JUROS E ROYALTIES

O Rédito proveniente do uso por terceiros de activos da entidade que produzam juros, royalties e dividendos deve ser reconhecido quando:

- For provável que os benefícios económicos associados à transacção fluam para a entidade; e
- A quantia do rédito possa ser mensurada com fiabilidade.

Os critérios de reconhecimento são os seguintes:

- Os juros devem ser reconhecidos numa base de proporcionalidade de tempo que tome em consideração o rendimento efectivo do activo;
- Os royalties devem ser reconhecidos no regime de acréscimo, em conformidade com a substância do respectivo acordo; e
- Os dividendos devem ser reconhecidos quando for estabelecido o direito do accionista receberem o respectivo pagamento.

A *taxa efectiva* de rendimento de um activo é a taxa de juro necessária para descontar o fluxo dos futuros recebimentos de caixa esperados durante a vida do activo, de forma a igualar a quantia contabilística inicial do activo. O Rédito de juros inclui a quantia de amortização de qualquer desconto, prémio ou outra diferença entre a quantia contabilística inicial de um título de dívida e a sua quantia na maturidade.

Quando tiverem aditado juros por pagar antes da aquisição de um investimento financeiro que produza juros, o recebimento decorrente de juros deve ser repartido entre os períodos de pré-aquisição e de pós-aquisição; apenas a parcela relativa à pós-aquisição é reconhecida como rédito.

Exemplo: Suponha-se que uma empresa vendeu mercadorias ficando o cliente obrigado ao pagamento de 5 000 contos ao fim de dois anos sem pagamento de juros. Considere-se ainda as seguintes hipóteses:

- Taxa de juro para um empréstimo pelo mesmo prazo e considerando o risco do

cliente de 5%;

- Preço de venda das mercadorias a pronto pagamento corrente no mercado no momento da transacção, de 4 500 contos.

Os cálculos, a quantia do rédito, a evolução da rubrica de clientes e os rendimentos de juros decorrentes da aplicação do método do juro efectivo para as hipóteses enunciadas constam, respectivamente, na tabela 2 e no quadro 3.

Tabela 3 – Rédito a taxa de 5%

Descrição	Obs	Taxa	0	1	2
Recebimento					5.000,00
Valor descontado dos fluxos futuros	a)	0,05	4.535,00	4.762,00	5.000,00
Rédito	b)		4.807,00		
Clientes	a)		4.535,00	4.762,00	5.000,00
Rendimentos de juros	c)			227,00	238,00

a) Valor descontado do recebimento à taxa de 5%, em cada período.

b) Valor descontado inicial do recebimento, à taxa de 5%.

c) Diferença entre os valores descontados, em cada período e no período anterior, calculados à taxa de 5%

Tabela 4 – Rédito pelo método da taxa efectiva

Descrição	Obs	Taxa	0	1	2
Recebimento					5.000,00
Valor de venda a p.p.	d)		4.500,00		
Taxa de juro efectiva e fluxo nominais	e)	5,409%	- 4.500,00	-	5.000,00
Rédito	f)		4.500,00		
Clientes	g)		4.500,00	4.743,00	5.000,00
Rendimentos de juros	h)			243,00	257,00

- d) Preço de venda a p. p. que concorre para determinação da taxa de desconto (taxa de juro efectiva).
- e) Taxa de juro efectiva, correspondente à TIR, e dados que a determinam.
- f) Valor descontado inicial do recebimento, à taxa de juro efectiva de 5,409%, correspondendo ao preço de venda a p.p.
- g) Valor descontado do recebimento à taxa de 5,409%, em cada período.
- h) Diferença entre os valores descontados, em cada período e no período anterior, calculados à taxa de 5,409%.

2.4.8 EFEITO DAS INCERTEZAS APÓS RECONHECIMENTO⁹

Quando a incerteza da cobrabilidade surja subsequentemente à venda ou à prestação do serviço, é mais apropriado fazer uma provisão específica para reflectir essa incerteza do que ajustar a quantia do rédito originalmente registada.

Quando a incerteza se relacione com a mensurabilidade da quantia do rédito proveniente de uma transacção, é usual não reconhecer tal rédito até que a incerteza seja removida. Em tal caso, desde que haja uma segurança razoável de que pelo menos os custos claramente identificáveis com a transacção serão recuperados, é apropriado diferir tais custos para mais tarde os balancear com o rédito.

2.4.9 CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS (IAS 11 OU IAS18)

A primeira vista qualquer contracto de construção deverá ser enquadrada no âmbito da IAS11, mas nem todos os contratos poderão ter este enquadramento, daí a necessidade de análise pormenorizada de cada contrato, a tal identificação de cada transacção em separado, como referimos anteriormente.

As empresas do ramo da construção de imóveis, muitas vezes celebram contratos de venda de unidades particulares, antes mesmo de dar início a construção do imóvel.

⁹ Directriz Contabilística 26 – Rédito

Geralmente os compradores destas unidades entregam um depósito como garantia do contrato e o saldo do preço do imóvel é entregue contra entrega da posse do imóvel.

As construtoras de edifícios comerciais e industriais também podem celebrar contratos de natureza semelhantes às atrás referidas, recebendo pagamentos progressivos, entre o momento de celebração do acordo à conclusão do mesmo.

O consenso apresentado pela IFRIC 15 – Acordos para Construção de Imóveis, publicado no jornal oficial da união europeia a 23/07/2009, parte do princípio, que uma empresa do ramo da construção imobiliária analisa previamente cada contrato e todos os eventos que envolvem acordos relacionados e quando concluir que não manterá qualquer tipo de envolvimento continuado associado com a propriedade nem com o controlo efectivo do imóvel construído, só assim parte ou totalidade da retribuição poderá ser reconhecida como rédito. As questões que se põem em presença destes acordos são as seguintes:

- a) Estes acordos enquadram-se no âmbito da IAS 11 ou da IAS 18?
- b) Em que momento reconhecer o rédito proveniente dos contratos de construção de imóveis?

Os acordos que se enquadram no âmbito da IAS 11 são as que satisfazem a definição de contrato de construção¹⁰: “*Um contracto especificamente negociado para construção de um activo ou uma combinação de activos que estejam intimamente inter-relacionados ou interdependentes em termos da sua concepção, tecnologia e função ou do seu propósito ou uso final*”.

Um contrato cumpre a definição de contrato de construção quando o comprador consegue especificar as principais características estruturais da concepção do imóvel antes do início da construção e especificar as principais alterações estruturais quando a construção estiver em curso (independentemente de ele exercer ou não essa capacidade)¹¹, conclusão a que se pode chegar após análise do parágrafo 10 da IAS 11.

¹⁰ §3 da IAS 11 e §3 da NRF 14

¹¹ §10, IAS 11 – “ Um contrato pode proporcionar a construção de um activo adicional por opção do cliente ou pode

Por outro lado, quando o comprador não tem capacidade ou tem capacidade limitada para influenciar a concepção original do imóvel ou pequenas variações na sua concepção, o acordo celebrado entre este e a entidade que empreende a construção do imóvel recai no âmbito da IAS 18 – Rédito, sendo reconhecido como um contrato de venda de bens, pois o comprador estará, a quando da celebração do acordo, perante um conjunto de opções de concepção do imóvel, apresentadas pelo construtor e vendedor do mesmo, das quais terá que escolher uma, com isso estará a celebrar um contrato de compra e venda e não de construção do imóvel.

2.4.9.1 CONTABILIZAÇÃO DO RÉDITO PROVENIENTE DA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS

2.4.9.1.1 Quando é um contrato de construção

Quando o contrato se enquadrar no âmbito da IAS 11 e NRF 14 e for possível determinar com fiabilidade o desfecho do mesmo, o rédito deverá ser reconhecido tendo por base a percentagem de acabamento da obra, de acordo com o prescrito pela IAS 11 e pela NRF 14.

De acordo com as instruções contidas na NRF 14/ IAS 11 – Contratos de construção, os custos relacionados com o contrato são sempre reconhecidos como gastos do período, não havendo lugar ao reconhecimento de obras em curso na conta 35 Produtos e trabalhos em curso.

Releva-se que o rédito do contrato é mensurado pela aplicação da percentagem de acabamento ao montante do valor adjudicado da obra, eventualmente corrigido por trabalhos a mais ou a menos, independentemente dos valores já facturados ao cliente.

No limite, uma obra para a qual não foi emitida qualquer factura dá lugar ao reconhecimento do rédito proporcional à sua percentagem de acabamento. Assim, consoante os desfechos estimados do contrato de construção, passaremos a ter as seguintes contabilizações:

ser alterado para incluir a construção de um activo adicional.”...

Tabela 5 – Resumo dos movimentos contabilístico dos Contratos de Construção (SNCRF)

Contratos cujo desfecho possa ser estimado com fiabilidade	% de acabamento > à % de facturação	Débito 21- Clientes Débito 2621 -Deved. Acrésc. Rend. Crédito 72 -Prestações de serviços
	% de acabamento < à % de facturação	Débito 21- clientes Crédito 72 -Prestações de serviços Crédito 282 -Rend. a reconhecer
	% de acabamento = à % de facturação	Débito 21- clientes Crédito 72 -Prestações de serviços
	Perdas esperadas no contrato (gastos totais> rédito total)	Débito 676- Prov. p/ contratos onerosos Crédito 296-Contratos onerosos
Contratos cujo desfecho não possa ser estimado com fiabilidade	Gastos incorridos> à facturação	Débito 21- Clientes Débito 2621 -Deved. Acrésc. Rend. Crédito 72 -Prestações de serviços
	Gastos incorridos <à facturação	Débito 21- clientes Crédito 72 -Prestações de serviços Crédito 282 -Rend. a reconhecer
	Gastos incorridos = à facturação	Débito 21- clientes Crédito 72- Prestações de serviços

Fonte: Elaboração própria da autora

2.4.9.1.2 Quando é um contrato para prestação de serviços

Quando a entidade não estiver a comprar e a fornecer materiais de construção, o acordo poderá ser um acordo apenas de prestação de serviços, enquadrando-se no âmbito da IAS/NRF 18.

Nestes casos, e se os critérios de reconhecimento constantes do paragrafo 20 da IAS/NRF 18 forem satisfeitas, exige-se que o rédito seja reconhecido de acordo com a fase de acabamento, utilizando para isto o “Método da percentagem de acabamento”¹²

¹² Os requisitos da IAS 11 são geralmente aplicáveis ao reconhecimento dos réditos e gastos associados

2.4.9.1.3 Quando o contrato é um acordo de venda de bens

Quando conjuntamente com a prestação de serviços, a entidade estiver a fornecer materiais de construção para poder cumprir a sua obrigação contratual de entregar o imóvel ao comprador, este acordo será considerado um acordo de venda de bens, aplicando-se a estes os requisitos de reconhecimento do rédito constantes do parágrafo 14 da IAS/NRF 18.

A entidade poderá transferir para o comprador o controlo, os riscos e benefícios inerentes a propriedade do bem a medida que a construção for progredindo e reconhecer, nestes casos, o rédito por referência a fase de acabamento usando o método da % de acabamento, quando todos os critérios contidos no parágrafo 14 da IAS/NRF 18 forem satisfeitos de forma contínua e a medida que a construção for progredindo. Mas também a transferência de propriedade poderá ter lugar em um único momento, no momento da conclusão ou após entrega da obra, nestes casos é também reconhecido quando todos os requisitos da IAS/NRF 18 forem satisfeitos.

Quando, após a entrega do imóvel, a entidade tiver de realizar obras adicionais no imóvel, ela deverá reconhecer um passivo¹³ e um gasto de acordo com o parágrafo 19 da IAS/NRF 18¹⁴.

É definido na IAS 2 que quando os inventários são vendidos a quantia que estava contabilizada como activo de ser reconhecida como um gasto do período em que o respectivo rédito seja reconhecido. Esta situação é confirmada na IAS 18 que refere que os réditos e os gastos que se relacionam com uma mesma transacção são reconhecidos simultaneamente, devendo ser efectuado o balanceamento dos réditos e dos gastos¹⁵.

destes tipos de transacção (§21 da IAS 11).

13 Mensurado de acordo com a IAS 37 e NRF 19 “ provisões, passivo contingentes e activos contingentes”

14 O rédito e os gastos que se relacionem com a mesma transacção ou outro acontecimento são reconhecidos simultaneamente; este processo é geralmente referido como o balanceamento dos réditos com os gastos. Os gastos incluindo garantias e outros custos a serem incorridos após a expedição dos bens podem normalmente ser mensurados com fiabilidade quando as outras condições para o reconhecimento do rédito tenham sido satisfeitas. Porém, quando os gastos não possam ser mensurados fiavelmente, o rédito não pode ser reconhecido; em tais circunstâncias, qualquer retribuição já recebida pela venda dos bens é reconhecida como um passivo.

15 § 19 da IAS 18

2.4.9.1.4 Custos Financeiros a incluir no custo dos imóveis construídos

É de extrema importância saber-se quando incluir os custos de empréstimos obtidos no custo do imóvel, com isto a IAS 23 – Custo de empréstimos obtidos, identifica as circunstâncias que permitem a inclusão dos custos dos empréstimos obtidos no custo do inventário, situação que se verifica quando em presença de um activo que se qualifica.

Nesta norma, um activo que se qualifica é definido como aquele que leva um período substancial de tempo para ficar pronto para seu uso pretendido ou para venda.

Na actividade de construção habitacional, o ciclo de produção é habitualmente plurianual, requerendo um grande esforço financeiro, cumprindo desta forma as características necessárias para a qualificação do activo e permitindo a inclusão dos custos dos empréstimos obtidos nos custos dos inventários.

É definida na IAS 2 que quando os inventários são vendidos a quantia que estava contabilizada como activo, deve ser reconhecida como um gasto do período em que o respectivo rédito é reconhecido. Situação, esta, confirmada na IAS 18 que refere que os réditos e os gastos relacionados a uma mesma transacção devem ser reconhecidas simultaneamente, devendo ser efectuado o balanceamento dos réditos com os gastos (IAS 19; §19)

2.5 DIVULGAÇÕES PREVISTAS PELAS NORMAS SOBRE O RÉDITO

De acordo com os parágrafos 35 e 36 da IAS 18, uma empresa deve divulgar:

- a) As políticas contabilísticas adoptadas para o reconhecimento do rédito incluindo os métodos adoptados para determinar a fase de acabamento de transacções que envolvam a prestação de serviços;
- b) A quantia de cada categoria significativa de rédito reconhecida durante o período incluindo o rédito proveniente de:
 - i. Venda de bens;
 - ii. Prestação de serviços;
 - iii. Juros;

- iv. Royalties;
- v. Dividendos; e
 - i. A quantia de rédito proveniente de trocas de bens ou serviços incluídos em cada categoria significativa do rédito
- c) Quaisquer activos e passivos contingentes de acordo com a IAS 37, Provisões, Passivos Contingentes e Activos Contingentes. Os passivos contingentes e os activos contingentes podem surgir de itens tais como custos de garantia, reclamações, penalidades ou perdas possíveis.

Segundo a IFRIC 15 “ Acordos para Construção de Imóveis”, quando uma empresa reconhece o rédito com base na percentagem de acabamento, para os acordos de construção de imóvel que satisfaçam os critérios da IAS/NRF 18, ela deve divulgar:

- a) Como é que determina os acordos que satisfazem todos critérios do parágrafo 14 da IAS/NRF 18 continuamente e a medida que a construção vai progredindo;
- b) A quantia de rédito resultante desses acordos durante o período, e
- c) Os métodos utilizados para determinar a fase de acabamento dos acordos em curso.

Com relação aos acordos descritos no parágrafo anterior, que estejam em curso a data de relato, a entidade deverá também divulgar:

- a) A quantia agregada de custos incorridos e lucros reconhecidos (menos perdas reconhecidas) até á data; e
- b) A quantia de adiantamentos recebidos.

3. PERSPECTIVAS DO RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO DO RÉDITO EM CABO VERDE

Até 2009 vigorava em Cabo Verde, o PNC – Plano Nacional de Contabilidade de 1984, normativo este que já se encontrava bastante desajustado a realidade empresarial e económica que se vem assistindo no país e nas relações entre as empresas nacionais e o mercado internacional.

Com o objectivo de harmonizar as práticas contabilísticas nacionais com as internacionais, foi criado um novo Normativo, o SNCRF – Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro, aprovado pelo decreto-lei 5/2008 de 1 Dezembro de 2008, que para além de harmonizar as práticas já existem com as praticas internacionais, veio também colmatar as inúmeras deficiências do PNC, nomeadamente, a insuficiência de compreensão do significado da sua extensão pela simples leitura.

Interessa-nos destacar, no âmbito desta harmonização, a NRF 18 – Rédito que coincide com a IAS 18 – Rédito, que são as duas normas de grande relevância e referencia ao longo do desenvolvimento deste trabalho e que na sua essência propõem o mesmo tratamento contabilístico para o rédito proveniente das vendas de bens, prestações de serviços, juros, dividendos e royalties.

3.1 CONCEITOS CONTABILÍSTICOS ANTERIORES AO NOVO NORMATIVO CONTABILÍSTICO

Conceitos do PNC/84	Conceitos do SNCRF/2008
Proveitos por Natureza – Aumentos nos benefícios económicos durante um período contabilístico na forma de influxos ou aumentos de activos ou diminuição de passivos que resultem em aumentos no capital próprio, que não sejam relacionados com as contribuições dos participantes no capital próprio	Rendimentos – Aumentos nos benefícios económicos durante um período contabilístico na forma de influxos ou aumentos de activos ou diminuição de passivos que resultem em aumentos no capital próprio, que não sejam relacionados com as contribuições dos participantes no capital próprio. ¹⁶
Proveitos – Aumentos de benefícios económicos durante a um período contabilístico, provenientes da actividade operacional da empresa.	Rédito – rendimento que provem das actividades ordinárias da empresa., sendo referidas por uma variedade de nomes, incluindo vendas, juros, dividendos, honorários, royalties, etc.
Ganhos – Aumento de benefícios económicos durante um período económico, que não provêm da actividade operacional da empresa	Ganhos – englobam aqueles rendimentos que podem ou não provir das actividades correntes da empresa, como por exemplo, a alienação de um imobilizado (activo fixo tangível, pelo novo normativo) e tal como o rédito, representam aumentos dos benefícios económicos.

Fonte: A autora

Note-se que uma das principais alterações introduzidas pelo SNCRF, com relação ao PNC, está relacionada com o conceito de extraordinário (ganhos e perdas extraordinárias e resultados extraordinários). Todos os rendimentos e gastos resultantes de transacções que não fizessem parte da actividade principal das empresas, eram

¹⁶ a) do § 62 da Estrutura Conceptual

considerados extraordinários. Os ganhos eram considerados proveitos de natureza extraordinária e eram tratados directamente em duas subcontas da classe 8 – Resultados: 82xx – Ganhos Extraordinários e 83xx Ganhos de exercícios anteriores.

O novo normativo veio dissipar este conceito, uma vez todas as transacções que ocorrerem ao longo da vida de uma empresa são consideradas normais, ou seja, transacções correntes. Podemos apontar com exemplo destas transacções, uma alienação de um imobilizado que traga uma mais-valia para a empresa, essa mais-valia é reconhecida na conta 7871 – Rendimentos em investimentos não financeiros (Alienações).

O novo enquadramento da figura contabilística do rédito e a necessidade de as demonstrações financeiras observarem o corolário da “imagem verdadeira e apropriada”

De acordo com o normativo contabilístico, a informação financeira deverá estar isenta de erros materiais, de juízos prévios e, portanto, oferecer a imagem verdadeira e apropriada dos factos que se pretendam ver representados. Para tal, todos os factos patrimoniais devem ser correctamente identificados e relevados, para que as demonstrações financeiras reflectam os resultados, que caracterizam a envolvente económica em geral e a actividade da empresa em particular. É neste sentido que, quando refere que todos os factos relacionados e/ou que origemem rédito sejam correctamente mensurados, reconhecidos e contabilizados, de forma a se obter a chamada “*imagem fiel*”.

3.2 CARACTERIZAÇÃO DO RÉDITO PELO NOVO NORMATIVO

Tendo em vista a enunciação e posterior comentário às alterações produzidas pelo supra referido Decreto-Lei n.º5/2008, entendemos ser oportuno tecer algumas considerações de natureza conceptual aos conceitos de Réditos e Ganhos, atendendo à sua caracterização e limites no plano do normativo internacional, mais concretamente da IAS 18, porquanto foi este normativo que esteve na base da recente alteração legislativa.

Assim, de acordo com a norma de relato financeira 18 (§1 da NRF18), *rédito são rendimentos que surgem no decurso das actividades ordinárias de uma entidade, como, por exemplo, vendas, honorários, juros, dividendos e royalties. A questão primordial na contabilização do rédito é a de determinar quando reconhecer o mesmo. O rédito só deverá ser reconhecido, mediante a observância dos seguintes critérios:*

- (a) O rédito é reconhecido quando for provável que benefícios económicos futuros fluirão para a empresa; e
- (b) Esses benefícios possam ser fiavelmente mensurados.

Note-se que as alterações produzidas pelo SNCRF transpõem, para o normativo nacional, o novo conceito de rendimento, mais precisamente, o conceito de rédito preconizado pelo normativo internacional de mesma numeração (IAS 18).

3.3 OUTRAS NORMAS DE RELATO FINANCEIRO (NRF) RELACIONADAS COM RÉDITO

- **NRF 14 Contratos de Construção (IAS 11):** Rédito do Contrato – o assunto primordial na contabilização dos contratos de construção é a imputação do rédito do contrato e dos custos do contrato aos períodos contabilísticos em que o trabalho de construção seja executado. Esta Norma usa os critérios de reconhecimento estabelecidos na Estrutura Conceptual para a Preparação e Apresentação das Demonstrações Financeiras para determinar quando os réditos do contrato e os custos do contrato devam ser reconhecidos como réditos e gastos na demonstração dos resultados. Ela também proporciona orientação prática na aplicação destes critérios.
- **NRF 9 Locações (IAS 17) – Contratos de Compra e Venda**
- **NRF 12 Agricultura (IAS 12) – Reconhecimento inicial de activos biológicos relacionados com agricultura e de produtos agrícolas e alterações no justo valor das mesmas**
- **NRF 16 Instrumentos Financeiros, (IAS 39 - Instrumentos Financeiros:**

Reconhecimento e Mensuração) – Alterações de justo valor de activos e passivos financeiros, ou da sua alienação.

- **NRF 23 Interesses em Empreendimentos Conjuntos (IAS 31)** – Dividendos provenientes de investimentos que sejam contabilizados pelo método de equivalência patrimonial.

3.4 CÓDIGO DE CONTAS (CC) DO SNCRF VS PNC

Código de contas PNC	Código de contas SNCRF
7- Proveitos por Natureza	7 – Rendimentos
71- Vendas de mercadorias e produtos	71- Vendas
711- Mercadorias	711- Mercadorias
712- Produtos acabados e semi-acabados	712-Produtos acabados e intermédios
713 – Subprodutos, desperdícios; resíduos e refugos	713 – Subprodutos, desperdícios; resíduos e refugos
714 – Embalagens comerciais retornáveis	714 – Activos biológicos
717 – Devolução de vendas	716 – IVA das vendas com imposto incluído
718 – Descontos e abatimentos em vendas	719 – “ <i>Rappel</i> ” sobre vendas
72 – Prestação de Serviços	72 – Prestação de Serviços
721 – Serviço A	721 – Serviço A
722 – Serviço B	722 – Serviço B
... – ...	725 – Serviços Secundários
726 – IVA dos Serviços com imposto incluído ¹⁷	726 – IVA dos Serviços com imposto incluído
727 – Devoluções	728 – Descontos e Abatimentos
73 – Trabalhos para a própria empresa	73 – Trabalhos para a própria empresa
74 – Subsídios destinados à exploração	74 – Subsídios à exploração
76 – Receitas financeiras correntes	75 –
75 – Receitas suplementares	76 – Reversões
77 – Receitas de aplicações financeiras	77 – Ganhos por aumento de justo valor
78 – Proveitos diversos	78 – Outros rendimentos
79 – Utilização de provisão	79 – Ganhos Financeiros

Fonte: SNCRF

As principais alterações verificadas a nível das contas de rendimento estão relacionadas

¹⁷ Alteração introduzida pelo decreto-lei nº 39/2003 de 20 de Outubro de 2003. Anteriormente a este decreto, a esta numeração era atribuída a descrição “Serviços Secundários”

com a nomenclatura das contas, como por exemplo, a conta 71 que passou de *Vendas de mercadorias e produtos* para apenas *Vendas* e a criação da subconta 714 – Activos Biológicos, que não fazia parte do PNC, embora no extremo pudessem ser registados na conta 712 Produtos Acabados e Semi-acabados.

Exemplo de aplicação das regras de reconhecimento e mensuração à luz do novo normativo¹⁸

Vendas de Bens

A empresa XPTO, que se dedica a comercialização de equipamentos industriais, vendeu, á 1 de Janeiro de 2011, equipamentos no valor de 3.600.000, com as seguintes condições de pagamento:

- a) 25% do valor contra entrega dos equipamentos
- b) O restante deverá ser pago em 4 prestações semestrais (n)
- c) Taxa de juro (*i*) recorrente no mercado para um financiamento idêntico em prazo e em risco é de 10,25%

Pede-se para aplicar as regras de reconhecimento, a luz da IAS/NRF 18, e efectuar os devidos registos contabilísticos.

Resolução:

Tabela 6 – Cálculo dos factores de actualização $(1+i)^n$

Periodo	0	1	2	3	4
0	1				
1	0,951248514	1			
2	0,904873735	0,951248514	1		
3	0,860759795	0,904873735	0,951248514	1	
4	0,818796476	0,860759795	0,904873735	0,951248514	1

¹⁸ Rodrigues, João. (Fevereiro de 2010); Sistema de Normalização Contabilístico Explicado. Lisboa. Porto Editora. (Adaptado)

Taxa de juro semestral = $10,25\% \div 2 = 0,05125$

Período	Juros obtidos
1	115.743,75
2	88.939,68
3	60.761,90
4	31.140,01
Σ	296.585,35

Tabela 7 – Fluxos de caixa actualizados

Período	Influxo	0	1	2	3	4
0	900.000,00	900.000,00	-	-	-	-
1	675.000,00	642.092,75	675.000,00	-	-	-
2	675.000,00	610.789,77	642.092,75	675.000,00	-	-
3	675.000,00	581.012,86	610.789,77	642.092,75	675.000,00	-
4	675.000,00	552.687,62	581.012,86	610.789,77	642.092,75	675.000,00
Total	3.600.000,00	3.286.583,00	2.508.895,38	1.927.882,52	1.317.092,75	675.000,00
Valor nominal		3.600.000,00	2.700.000,00	2.025.000,00	1.350.000,00	675.000,00
Rendimentos diferidos		313.417,00	191.104,62	97.117,48	32.907,25	-

A diferença entre o justo valor e a quantia nominal da retribuição é reconhecida como rédito de juros¹⁹ de acordo com os parágrafos 29 e 30 e de acordo com a IAS 39, Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

¹⁹ § 11 da IAS 18 – Contratos de Construção

Diário Geral

Nº Oper.	Mov	Descrição	Débito	Crédito
		01-01-2011		
1	De	211 Clientes c/c	3.650.000,00	
	A	71 Vendas		3.353.414,65
	A	282 Rendimentos a reconhecer		296.585,35
		H: Pela venda do equipamento: H		
2	De	121 Depósito a ordem	1.095.000,00	
	a	211 Cliente c/c		1.095.000,00
		H: Pelo recebimento de 25% do valor da venda: H		
		01-06-2011		
3	d e	121 Depósito a ordem	638.750,00	
	a.	211 Cliente c/c		638.750,00
		H: Pelo recebimento da 1ª prestação		
a)	d e	282 Rendimentos a reconhecer	115.743,75	
	a.	7916 Juros obtidos – de vendas		115.743,75
		Pelos juros da 1º prestação		
3	d e	01-12-2011		
	a.	121 Depósito a ordem	638.750,00	
		211 Cliente c/c		638.750,00
		Pelo receb da 2ª prestação		
a)	d e	282 Rendimentos a reconhecer	88.939,68	
	a.	7916 Juros obtidos - de vendas		88.939,68
		pelos juros da 2ª prestação		
4	De	01-06-2012		
	A	121 Depósito a ordem	638.750,00	
		211 Cliente c/c		638.750,00
		Pelo receb da 3ª prestação		
5	De	282 Rendimentos a reconhecer	60.761,90	
	A	7916 Juros obtidos - de vendas		60.761,90
		Pelos juros ref. A		
		Pelos juros da 3ª prestação		
4	de	01-12-2012		
	A	121 Depósito a ordem	638.750,00	
		211 Cliente c/c		638.750,00
		Pelo receb da 4ª prestação		
5	De	282 Rendimentos a reconhecer	31.140,01	
	a	7916 Juros obtidos - de vendas		31.140,01
		Pelos juros da 4ª prestação		

3.4.1 IMPLICAÇÃO FISCAL DO RÉDITO – NRF/IAS 18

Apesar de ainda, não haver a correspondente adaptação do Regulamento do IUR às recentes alterações normativas contabilísticas, mas tomando com exemplo o caso português, verificamos que em termos fiscais, mantêm-se o princípio da realização e as regras gerais de reconhecimento do rédito de vendas, de prestações de serviços, de juros, de dividendos e de royalties.

De modo geral, os rendimentos e os gastos são imputáveis ao período de tributação em que sejam obtidos ou suportados, independentemente do seu recebimento ou pagamento, de acordo com o regime de periodização económica. Os réditos de vendas e de prestações de serviços são imputáveis ao período de tributação a que respeitam pela quantia nominal da contraprestação. No caso dos contratos de construção, os réditos e os gastos de devem ser periodizados tendo em consideração o disposto na NRF 14/IAS 11.

Relativamente à mensuração do rédito de vendas e prestações de serviços, esta é feita pela quantia nominal da contraprestação recebida e a receber, isto é o rédito é considerado, para efeitos fiscais, pelo valor bruto. Enquanto, que contabilisticamente o rédito é reconhecido pelo valor actual da contraprestação, fiscalmente, nas vendas e prestações de serviços, o valor a incluir no lucro tributável é o valor nominal da contraprestação. O que significa que se a empresa considerar como rédito o valor presente, a diferença entre o valor presente e a quantia nominal tem de ser acrescida para efeitos de apuramento do lucro tributável.

Os ajustamentos decorrentes da aplicação do justo valor não concorrem para a formação do lucro tributável, sendo imputados como rendimentos ou gastos no período de tributação em que os elementos ou direitos sejam alienados, exercidos, extintos ou liquidados, excepto quando respeitem a instrumentos financeiros reconhecidos pelo justo valor.

No caso de se verificar um diferimento do rédito, não sendo aceite fiscalmente um justo valor menor do que a quantia nominal do dinheiro recebido ou a receber, nos anos em que se reconhecer na contabilidade o rédito do juro, o respectivo montante terá de ser

deduzido, por já ter sido tributado.

Exemplo ilustrativo

Considerando o exemplo anterior, teremos o seguinte tratamento:

Ano 2011

21 Cliente		71 Vendas	
Débito	Crédito	Débito	Crédito
1) 3.650.000,00	2) 1.095.500,00	Tr) 3.353.414,65	1) 3.353.414,65
	3) 1.277.500,00		
	1.277.500,00	SN	
282 Rendimento a reconhecer		7916 Juros obtidos – Vendas	
Débito	Crédito	Débito	Crédito
a)204.683,43	1) 296.585,35	b)204.683,43	a)204.683,43
91.901,92		SN	
5932x imposto estimado p/ o período		5931 Resultado antes imposto	
Débito	Crédito	Débito	Crédito
c)912.500,00			Tr) 3.353.414,65
SN			b)204.683,43
121 Depósito a ordem			
Débito	Crédito		
2) 1.095.000			
3) 1.277.500			
	2.372.500,00		

Resultado contabilístico

71 Vendas		3.353.414,65
7916 Juros obtidos		204.683,43
	Total	A) 3.558.098,08
Taxa IUR	0,25	889.524,52

Resultado Fiscal

71 Vendas		3.353.414,65
7916 Juros obtidos		204.683,43
282 Rendimento a reconhecer		91.901,92
	Total	B) 3.650.000,00
Taxa IUR	0,25	912.500,00
Activo p/ imposto diferido		(B-A) 22.975,48

Fiscalmente o rédito deverá ser reconhecido pelo valor bruto, logo ao resultado contabilístico será adicionado 91.901\$92 que é diferença entre o valor nominal da venda e o valor presente dos fluxos de caixa futuros. Considerando a taxa de IUR de 25%, a empresa irá pagar um imposto adicional no valor de 22.975\$48, esse valor será contabilizado como activo por impostos diferidos²⁰:

Pelo imposto diferido:

Débito – 2641 Activo por imposto diferido.....22.975\$48

Crédito – 5932x Impostos diferidos.....22.975\$48

No exercício seguinte, a empresa irá proceder a actualização financeira do valor presente registada no ano anterior:

Ano 2011

21 Cliente

Débito	Crédito
Si) 1.277.500,00	4) 1.277.500,00
	0,00

71 Vendas

Débito	Crédito
	Si) 0,00
0,00	

282 Rendimento a reconhecer

Débito	Crédito
5) 91.901,92	Si) 91.901,92
SN	

7916 Juros obtidos

Débito	Crédito
	0,00
	5) 91.901,91
SC) 91.901,91	

121 Depósito a ordem

Débito	Crédito
Si) 2.372.500,00	
4) 1.277.500,00	
	3.650.000,00

²⁰ § 5 da NRF 22: consideram-se activos por impostos diferidos, as quantias de impostos sobre o rendimento recuperáveis em períodos futuros respeitantes a diferenças temporariamente dedutíveis, reporte de perdas fiscais não utilizadas e reporte de créditos tributáveis não utilizados.

O rendimento contabilístico de 91.901\$92 não será tributado, uma vez que já o foi no período anterior. Com a contabilização dos impostos diferidos estaremos a reconhecer o efeito fiscal dos rendimentos ou gastos nos mesmos períodos em que se reconhece contabilisticamente os rendimentos e os gastos, independentemente do seu tratamento fiscal.

Pela regularização do imposto diferido:

Débito – 5932x Impostos diferidos.....	22.975\$48
Crédito – 2641 Activo por imposto diferido.....	22.975\$48

3.5 REFLEXOS NAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS (DF)

No que tange apresentação na face das DF's as alterações que se verificaram são maioritariamente ao nível da nomenclatura das contas e do apuramento dos resultados, que passaram a ser feitas na conta 5xx – Resultados da classe 5.

4. ESTUDO DE CASO

4.1 APRESENTAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA EMPRESA²¹

A TECNICIL Imobiliária, Sociedade Unipessoal, S.A. (adiante designada por TECNICIL ou Sociedade), cuja denominação até Novembro de 2008 era TECNICIL - Sociedade de Imobiliária e Construções, S.A., foi criada em 6 de Agosto de 1996 como uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, tendo sido, por escritura pública de 6 de Fevereiro de 1998, transformada em sociedade anónima de responsabilidade limitada.

O capital social da Sociedade, integralmente realizado no montante de mESC 100 000, anteriormente detido em 95% por entidades nacionais privadas e em 5% pela própria Sociedade, foi, em Junho de 2008, adquirido pela TECNICIL SGPS, SA.

A principal actividade da empresa é a promoção imobiliária, nos segmentos residencial, comercial e turístico, bem como na vertente da infra-estruturação e urbanização.

A TECNICIL Imobiliária tem introduzido no mercado elementos inovadores, tanto na disponibilização ao mercado de produtos diferenciadores, nomeadamente de lotes infra-estruturados para construção, como também sob forma de unidades residenciais em condomínios privados. Tem também contribuído na melhoria da organização de espaços urbanos das ilhas onde tem exercido a sua actividade. A empresa conquistou hoje uma posição de destaque no mercado imobiliário, passando a ser uma referência em Cabo Verde tanto pela sua dimensão e ousadia como pela sua capacidade de materialização de projectos.

A TECNICIL Imobiliária detinha participações nos sectores a montante e a jusante do negócio imobiliário e turístico, nomeadamente na TECNICIL Indústria, TECNICIL Construções, TECNICIL Trading, TECNICIL Hotéis e Resorts, Cabo Verde Betões e Inertes (CVBI) e, TECNICIL Entertainment.

²¹ Fonte: <http://www.tecnicil.com/>

No entanto, em finais de 2007, com a estruturação do Grupo TECNICIL, a alteração do modelo de governo societário e a consequente criação da TECNICIL SGPS, todas as participações anteriormente detidas pela TECNICIL Imobiliária foram adquiridas pela TECNICIL SGPS, que ficou a deter 100% do capital dessas empresas, tendo sido vendida a participação na CVBI.

4.2 VISÃO, MISSÃO E OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

É visão estratégica da TECNICIL Imobiliária ser um promotor de referência, oferecendo qualidade de vida superior.

Enquanto empresa do Grupo TECNICIL, a TECNICIL Imobiliária fomenta uma cultura de reforço de rendibilidade dos capitais investidos, defesa da imagem de solidez através da manutenção de adequados níveis de retorno e a obtenção de elevados índices de produtividade; desenvolve capacidade para criar valor, conduzindo os negócios a posições de liderança em todos os segmentos onde opera; optimiza as formas de organização do trabalho através de uma revisão crítica permanente, assente na atitude criativa e na aferição com as melhores práticas existentes a nível internacional.

São objectivos estratégicos da TECNICIL Imobiliária

- Liderar o mercado imobiliário em Cabo Verde;
- Garantir uma rentabilidade nos níveis fixados para o grupo;
- Garantir um crescimento do resultado líquido anual mínimo de 20%.

4.3 POLITICAS CONTABILÍSTICA DA TECNICIL PARA O RECONHECIMENTO DO RÉDITO (PNC VS SNCRF)²²

4.3.1 RECONHECIMENTO DE PROVEITOS & CUSTOS À LUZ DO PNC

a. Vendas e Prestações de Serviços

Numa primeira fase, a TECNICIL utilizava o Método Do Contrato Completado ou de Encerramento da Obra – “Proveitos/custos reconhecidos no fim do projecto”. O proveito é reconhecido com base na realização da escritura do terreno ou apartamento, ou, em alternativa, com base no contrato promessa de compra e venda, quando exista o recebimento de uma parte significativa do valor contratado.

Tabela 8 – Resumo da Movimentação Contabilística – Contrato Completado

Contabilização de Gastos – Método Contrato Completado		
D	6X	Compras a fornecedores/FST
C	22	
D	35	Variação de produção/Custos associados a projectos excluindo custos de funcionamento
C	81	
D	81	Custos do período/somente os associados aos projectos
C	35	
Contabilização de Reditos – Método Contrato Completado		
D	21	Vendas
C	273	Prov. Diferidos
D	12	Recebimento/adiantamentos de clientes
C	21/219	
D	273	Proveitos do período
C	7X	

A Sociedade adopta, em 2003²³, o *Método da Percentagem de Acabamento* para reconhecer e contabilizar os proveitos e custos relacionados com a construção e venda de lotes de terrenos e apartamentos.

Com base neste procedimento, é registado em proveitos a percentagem de acabamento ou de vendas, dos dois o mais baixo.

²² Quaisquer erros que constem dos pontos 5.2.1. a 5.2.4 são da exclusiva responsabilidade da Tecnecil

²³ Notas anexas ao relatório de contas de 2005 disponível em <http://www.tecnecil.com/>

Nos casos em que não é possível estabelecer estimativas fiáveis dos custos necessários para completar a obra ou quando os graus de acabamento, ou de vendas são reduzidos não é adoptado o método da percentagem de acabamento, mas sim o método do lucro nulo.

A percentagem de acabamento e a percentagem de vendas a reconhecer, são determinadas, mediante as seguintes fórmulas:

$$\% \text{ Acabamento} = \text{Custos incorridos} / [\text{Ctos incorridos} + \text{Ctos estimados para concluir}]$$

$$\% \text{ Vendas} = \text{Vendas realizadas} / \text{Vendas orçamentadas}$$

Tabela 9 – Resumo da Movimentação Contabilística – % acabamento

Contabilização de Custos I Fase – Grau de acabamento		
D	6X	Compras a fornecedores/FST
C	22	
D	35	Variação de produção/Custos associados a projectos excluindo custos de funcionamento
C	81	
D	81	Custos do período – somente custos associados aos projectos em curso
C	35	
Contabilização de Vendas I Fase - Grau de acabamento		
D	21	Vendas a clientes
C	27	
D	12	Recebimentos/ adiantamentos de clientes
C	219 ou 21	
D	27	Proveitos do período
C	71	

b. Dividendos

A TECNICIL, procedeu ao reconhecimento de dividendos a pagar, como um passivo nas DF, após serem aprovados em Assembleia-Geral.

4.3.2 CRITÉRIOS DE VALORIMETRIA DAS EXISTÊNCIAS À LUZ DO PNC

1. Existências e provisão para depreciação de existências

a. Produtos acabados e semi-acabados

Compreendem os apartamentos e espaços comerciais para venda e encontram-se valorizados ao custo de construção.

b. Produtos e trabalhos em curso

A rubrica de produtos e trabalhos em curso inclui os custos já incorridos com o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários promovidos pela Sociedade, incluindo essencialmente os custos dos terrenos, os custos já incorridos com a construção das infra-estruturas e os custos de construção. Estes incluem o custo da matéria-prima incorporada (terrenos), mão-de-obra directa, subcontratos e outros custos directamente relacionados com a construção.

Os valores evidenciados nos balanços representam o diferencial entre os custos incorridos e os custos reconhecidos, nos casos em que o primeiro é superior ao segundo, resultantes da adopção do método de percentagem de acabamento para o reconhecimento dos proveitos e custos.

c. Matérias-primas

As matérias-primas referem-se a terrenos adquiridos para efeitos de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. São valorizadas ao custo de aquisição, o qual inclui as despesas adicionais incorridas para as colocar no estado em que se encontram.

d. Provisão para depreciação de existências

Perdas de valor apuradas por referência a critérios de avaliação técnico-comercial são objecto de provisão específica (ver Nota 28 do anexo as DF de 2008²⁴).

²⁴ Disponível em <http://www.tecniciil.com/>

4.3.3 CONTABILIZAÇÃO DE RÉDITOS & GASTOS À LUZ SNCRF

A partir de 1/1/2009 entrou em vigor o novo Sistema de Normalização Contabilística e de Relato Financeiro (SNCRF), o qual veio substituir o Plano Nacional de Contabilidade (PNC). Contudo, segundo informações contidas nas notas anexas as DF de 2009 e 2010 (ver quadro abaixo) a empresa continua a utilizar o método da percentagem de acabamento para o reconhecimento de receitas.

	Vila Verde	Copacabana 2ª Fase	Total
1. Grau de Acabamento			
Total Custos Previstos	19 701 030	701 487	
Total custos incorridos	18 363 482	591 346	
% acabamento	93,21%	84,30%	
2. Grau de Vendas			
Total Vendas Previstos	22 334 348	758 164	
Total Vendas Realizadas	10 706 581	220 458	
% acabamento	47,938%	29,08%	
3.1 Rendimentos a reconhecer	10.706.581	220.458	
3.2 Rendimentos Reconhecidos até 2009	9 916 105	180 070	
3.3 Rendimentos a reconhecer em 2010 (3.1 - 3.2)	790.476	40.388	830.864
4.1 Gastos a reconhecer	9.444.228	203.978	
4.2 Gastos reconhecidos até 2009	7 439 974	166 609	
4.3 Gastos a reconhecer em 2010 (4.1 - 4.2)	2.004.255	37.369	2.041.624
5. Resultados (3.3 - 4.3)	(1213 779)	3.019	(1210 759)
6. Resultados acumulado (3.1 - 4.1)	1.262.353	16.480	1.278.834

Fonte: Relatório de Contas da TECNICIL (2009)

c. Juros

O retido proveniente de activos que produzam juros, deve ser reconhecido, utilizando o método do juro efectivo²⁵ e quando se verificar os critérios constantes do § 29 da NRF 18.

²⁵ § 30 NRF 18

As notas anexas às DF da empresa são omissas quanto ao critério de mensuração dos juros obtidos, mas em conversa com um quadro da gestão da referida empresa, apurou-se que esta vem cumprindo os critérios estabelecidos na norma.

d. Dividendos

Devem ser reconhecidos quando se estabelecer o direito dos accionistas a receberem o pagamento (§ 30 da NRF 18), geralmente por deliberação de Assembleia-Geral. E assim procedeu a TECNICIL, reconhecendo os dividendos a pagar, como um passivo nas DF, após serem aprovados em Assembleia-Geral.

e. Royalties

Devem ser reconhecidos tendo por base o regime do acréscimo, de acordo com a substância do acordo relevante. Note-se que, a empresa observa o princípio do acréscimo na preparação e apresentação das suas DF's (informação contida nos anexos ao Balanço e DR), mas não efectuou transacções que originassem *royalties*.

4.3.4 CRITÉRIOS DE VALORIMETRIA DAS EXISTÊNCIAS À LUZ DO SNCRF

1. Inventários e ajustamentos

a. Produtos acabados e semi-acabados

Compreendem os apartamentos e espaços comerciais para venda e encontram-se valorizados ao custo de construção.

b. Produtos e trabalhos em curso

A rubrica de produtos e trabalhos em curso inclui os custos já incorridos com o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários promovidos pela Sociedade, incluindo essencialmente os custos dos terrenos, os custos já incorridos com a construção das infra-estruturas e os custos de construção. Estes incluem o custo da

matéria-prima incorporada (terrenos), mão-de-obra directa, subcontratos e outros custos directamente relacionados com a construção.

O valor evidenciado no balanço representa o diferencial entre os custos incorridos e os custos reconhecidos, nos casos em que o primeiro é superior ao segundo, resultantes da adopção do método de percentagem de acabamento.

c. Matérias-primas

As matérias-primas referem-se a terrenos adquiridos para efeitos de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. São valorizadas ao custo de aquisição, o qual inclui as despesas adicionais incorridas para as colocar no estado em que se encontram.

d. Ajustamentos em inventários

Perdas de valor em inventários apuradas por referência a critérios de avaliação técnico comercial são objecto de ajustamentos por imparidade. Não é considerado necessário, em 31 de Dezembro de 2009, ajustamentos para fazer face a perdas de valor em inventários por referência a critérios de avaliação técnico-comercial.

4.4 IMPACTOS DA ALTERAÇÃO NORMATIVA

Até ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, as demonstrações financeiras da Sociedade haviam sido preparadas de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Cabo Verde, baseados no Plano Nacional de Contabilidade (PNC).

Com a aprovação do SNCRF, as demonstrações financeiras relativas ao ano de 2009, foram preparadas, pela primeira vez, de acordo com esse normativo.

As demonstrações financeiras foram preparadas tendo por base a convenção do custo histórico, excepto no que respeita a contas a receber e contas a pagar aos fornecedores, que se encontram valorizados ao valor presente (actual), calculado por referência à taxa de juro média dos financiamentos da Sociedade.

A preparação das demonstrações financeiras em conformidade com o SNCRF requer o uso de estimativas contabilísticas. Também requer que o órgão de gestão exerça julgamentos no processo de aplicação das políticas contabilísticas.

Para efeitos comparativos, as contas de 2008 foram corrigidas de acordo com o Anexo II da Estrutura Conceptual – “Adopção pela primeira vez do SNCRF”.

Relativamente ao rédito proveniente das vendas e prestações de serviços, não se regista qualquer impacto com a transição normativa, na medida em a empresa manteve as políticas de reconhecimento e mensuração utilizadas anteriormente.

Destaca-se o impacto nos resultados transitados de 2008, devido a alteração dos critérios de mensuração de contas a receber e contas a pagar e a reclassificação de algumas contas, descritas como se segue:

m ESC

Descrição	Posição Devedora	Posição Credora
Capital Próprio (PNC) em 1 de Janeiro de 2008		244.580,00
Efeito do desconto do valor a pagar a terceiros	161.067,00	
Impacto dos ajustamentos de abertura		161.067,00
Capital Próprio (SNCRF) em 1 de Janeiro de 2008		405.647,00
Reconciliação dos capitais próprios a 31 de Dezembro de 2008:		
Capital Próprio (PNC) em 31 de Dezembro de 2008		789.965,00
Impacto dos ajustamentos SNCRF de abertura		161.067,00
Efeito do desconto do valor a receber da Tecnicil SGPS	-57.139,00	
Efeito do desconto do valor a pagar a terceiros	-26.270,00	
Impacto nos resultados do exercício		-83.409,00
Capital Próprio (SNCRF) em 31 de Dezembro de 2008		867.623,00

Fonte: Relatório de Contas Da TECNICIL (2009)

De seguida demonstra-se o efeito no resultado do exercício de 2008 pela adopção do SNCRF:

Resultado Líquido (PNC)	645.444,00
Impacto nos resultados do exercício (ver acima)	-83.409,00
Resultado Líquido em SNCRF	562.035,00

Fonte: Relatório de Contas Da TECNICIL (2009).

As principais reclassificações verificadas, dizem respeito a quantias que se encontravam escrituradas como a Activo Fixo Tangível (Imobilizado corpóreo pelo PNC) que passaram a Propriedade de Investimento e a quantias escrituradas como Juros e Perdas transferidos para Fornecimentos e Serviços Externos.

Relativamente as provisões para depreciação de existência, com a transição normativa, passaram não se enquadrar na definição de provisão, pois não são passivos, e quais quer perdas de valor nos inventário darão lugar ao reconhecimento de ajustamentos de inventários.

4.5 ANÁLISE DO PROCESSO DE RECONHECIMENTO E MENSURAÇÃO ADOPTADAS PELA EMPRESA

O PNC era omissivo quanto ao tratamento a dar aos acordos de construção de imóveis. O tratamento apresentado pela empresa nas tabelas 8 e 9, acima, refere aos tratamentos prescritos pela Directriz Contabilística portuguesa nº 3/91 – Contratos de construção.

Quanto ao SNCRF, é um normativo muito mais completo, relativamente ao PNC, da qual a empresa adopta os critérios de reconhecimento do rédito baseado na percentagem de acabamento, constante da Normas de Relato Financeiro 11 – Contratos de Construção como tratamento contabilístico de referência aos Contratos de construção de imóveis.

Das políticas de reconhecimento e mensuração adoptadas pela empresa para reconhecer o rédito, a que mais se aproxima ao tratamento prescrito pela IFRIC 15, é o apresentado

na tabela 8 (proveito é reconhecido com base na realização da escritura do terreno ou apartamento, ou, em alternativa, com base no contrato promessa de compra e venda).

Constata-se, em 2003, com a adopção do método da percentagem de acabamento, que a empresa apesar de tratar estes contratos como contratos de construção normais (enquadrados nos termos da IAS 11/NRF 14), mas reconhece os custos relacionados com os mesmos na rubrica de “Obras em Curso”, conta **35 – Produtos e Trabalhos em Curso** e os contratos celebrados com os empreiteiros das obras, como **Custos de Inventários Vendidos e Matérias Consumidas – Subcontratos**, conforme o tratamento prescrito pelas IAS/NRF 18.

Nestes casos, é relevante ter-se consciência que, se a empresa transfere os riscos e benefícios inerentes a posse do imóvel aos compradores, a medida que as obras forem avançando, e no caso de todos os critérios do parágrafo 14 da IAS/NRF 18 forem satisfeitas de forma contínua e à medida que as obras progridem, a empresa deverá reconhecer o rédito com base na fase de acabamento, usando o método da percentagem de acabamento²⁶.

Mas este não é o caso particular da TECNICIL²⁷, pois nas suas transacções, a transferência de propriedade dos imóveis, dá-se com o registo/escritura definitivo da compra e venda outorgada com a conclusão e entrega do imóvel²⁸. Logo o tratamento contabilístico prescrito para estes acordos é a IAS/NRF 18.

Faz parte da política da empresa, elaborar contratos de promessa de compra e venda²⁹,

²⁶ § 20 da IFRIC 15 – Acordos para Construção de Imóveis

²⁷ Ver anexo 2 - Contrato Promessa de Compra e Venda - Apartamento.

²⁸ Disponível em <http://www.tecnicil.com/>

²⁹ Art. 838 do Código Civil.

Não sendo obrigatório, as transacções de imóveis devem ser reduzidas a Contrato Promessa de Compra e Venda. Neste contrato constarão elementos, tais como a identidade das partes, a descrição do imóvel, o preço, a forma de pagamento, a data prevista para a assinatura da escritura pública de compra e venda e outras condições que sejam acordadas. Como se trata de um contrato privado, o contrato promessa de compra e venda não comporta quaisquer custos com emolumentos ou taxas. Com a assinatura do contrato promessa de compra e venda, é pedido ao comprador um sinal que normalmente oscila entre os 10% e os 30% do preço do imóvel. Havendo, por qualquer razão, a quebra deste contrato, dependendo do incumpridor, o sinal pago será perdido pelo eventual comprador ou devolvido em dobro pelo eventual vendedor. (<http://www.portugalcaboverde.com> - Câmara de Comércio Indústria e Turismo Portugal Cabo Verde: Consultado em 16-06-2011).

antes do término das obras, as vezes, antes do início das mesmas, recebendo um sinal que varia entre 10 a 30 %, e muitas vezes ocorrem recebimento estabelecidos no âmbito do contrato, durante o processo de produção. Contudo, estes recebimentos não podem ser considerados adiantamentos, uma vez que constituem parcelas para a quitação do compromisso assumido no âmbito do contrato. Estes contratos têm por força uma operação de compra e venda de uma unidade futura, sendo, muitas vezes, irrevogáveis ou inalteráveis entre as partes envolvidas.

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

A norma interpretativa IFRIC 15 “Acordos para Construção de Imóveis”, publicado no jornal oficial da União Europeia de 23/07/2009, para auxiliar na decisão de como fazer a contabilização do Contrato de Construção do Sector Imobiliário, explica que a utilização da IAS18 – Rédito ou da IAS 11 – Contratos de Construção, depende da análise individual de cada contrato, tendo em consideração factos e circunstâncias relacionados.

A IAS 11 será aplicável quando o comprador tiver poder para influenciar e/ou determinar os elementos estruturais do projecto do imóvel antes ou durante a construção do imóvel e consequentemente o rédito será reconhecido conforme a percentagem de acabamento da obra e mensurado pelo justo valor da retribuição recebida ou a receber. Em contrapartida, quando os compradores têm capacidade limitada de influenciar o projecto, aplica-se a IAS 18, por se tratar de venda de bens, e o reconhecimento apenas ocorre na transferência da propriedade do bem³⁰.

O que se constata, da análise das informações recolhidas junto da TECNICIL³¹, é que a empresa põe a disposição dos seus clientes um leque diversificado de produtos³² (apartamentos, espaços comerciais, etc.) e este apenas escolhem o produto, de entre o sortido, que mais lhes satisfaçam as necessidades. E ainda apresenta opções de financiamento a compra dos seus imóveis. Por conseguinte, estes contratos não se enquadram no âmbito IAS11/NRF14, mas sim na IAS/NRF 18.

Relativamente a contabilização dos custos do produto, deve-se ter presente que os subcontratos celebrados com os subempreiteiros para a construção de um activo são considerados contratos de construção nos termos da NRF 14/IAS11, e, como tal, devem observar os critérios e tratamento contabilísticos prescritos por estas normas, isto na óptica da contabilidade do subempreiteiro. Na óptica da TECNICIL, são Custos do Produto e devem ser a eles imputados, mediante o registo dos mesmos na rubrica **613** –

³⁰ Ver acima, ponto 2.4.9 – Contratos de construção de imóveis (IAS 11 ou IAS 18)

³¹ Disponíveis em <http://www.tecnicil.com>

³² Disponíveis em <http://www.tecnicil.com>

Subcontratos relacionados com a produção.

Nestas condições sugerimos, que esses contratos sejam reconhecidos e mensurados em observância com a IAS/NRF 18 e contabilizados da seguinte forma:

À data da elaboração do contrato promessa de compra e venda		
de	211	Cliente C/C
A	282	Rendimento a reconhecer
a quando da quitação de uma parcela do valor estabelecido no contrato		
De	12	Depósito a ordem
A	211	Cliente C/C
a quando da entrega do imóvel e da quitação do remanescente valor do contrato		
De	12	Depósito a ordem
a	211	Cliente C/C
De	282	Rendimento a reconhecer
a	711	Vendas de Mercadorias
pelo custo do bem vendido		
de	6111	Gasto de Mercadorias Vendidos e Matérias Consumidas
a	331	Produtos acabados

Fonte: A autora

Constatámos, finalmente; a utilização do método de percentagem de acabamento, tem provocado em sucessivos exercícios económicos, a sobreavaliação dos resultados líquidos antes de imposto³³ e a subavaliação dos resultados transitados em contrapartida da subavaliação dos activos e dos passivos e consequentemente levou a houvesse a emissão de sucessivos pareceres de auditoria, com reserva, no respeitante às políticas de reconhecimento do rédito.

Nestas circunstâncias, em jeito de recomendação enfatizamos, que a TECNICIL deve proceder à adequação dos processos de reconhecimento e mensuração do rédito, particularmente no que respeita ao uso da percentagem de acabamento como critério de reconhecimento e mensuração do rédito, pois, a manter o critério vigente, tal prática continuará a ter impacto significativo no aumento dos resultados, o que por sua vez provoca aumento de carga fiscal e a consequente descapitalização da empresa.

³³ Poderá ter origem na contabilização de materiais ainda não aplicados levados em Produtos e Trabalhos e Trabalhos em Curso, implicando o aumento indevido do grau de acabamento e consequentemente do resultado reconhecido.

A nível académico, recomenda-se que esta pesquisa seja continuada, por meios de novas investigações ou retoma desta, para aprofundamento, nomeadamente no que tange às perspectivas de aplicação e ao impacto da IFRIC 15 nas empresas do ramo imobiliário em Cabo Verde.

LIMITAÇÕES DO TRABALHO

Pelo facto de a empresa se situar noutra ilha, os recursos possíveis para recolher informações foram a internet e o telefone, e nem sempre obtivemos a colaboração necessária ao bom desenvolvimento do trabalho:

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Livros

ALMEIDA, R. (2009). *O sistema de normalização contabilística e de relato financeiro de Cabo Verde*.

ALMEIDA, R. *et al.* (2010). *SNC: Casos práticos e exercícios resolvidos*. Lisboa: ATF -Edições Técnicas, SA.

BORGES, A; RODRIGUES, A; RODRIGUES, R. (2005). *Elementos de Contabilidade Geral*. Lisboa: Áreas Editora.

BENTO, JOSÉ; MACHADO, JOSÉ FERNANDES (2005). *Plano Oficial de Contabilidade Explicado; 27ª edição* (Edição actualizada até Abril de 2005). Lisboa: Porto Editora

RODRIGUES, JOÃO (2010). *Sistema de Normalização Contabilística Explicado*. Lisboa: Porto Editora.

SILVA, A. CARLOS. (2008). *Metodologia de pesquisa aplicada a contabilidade*. São Paulo. Atlas.

QUIVY, RAYMOND; VON CAMPENHOUDT, LUC. (2005). *Manual de Investigação em Ciências Sociais*. Lisboa: Gradiva.

Documentos Oficiais

Cabo Verde (2008). Novo Normativo Contabilístico. Boletim Oficial. 1ª Série nº 48, 3º suplemento, 2ª feira, 29 de Dezembro de 2008

REGULAMENTO (CE) n.º 1126/2008 da Comissão: Norma Internacional de Contabilidade 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras. Jornal Oficial da União Europeia. L320 (29-11-2008) 5-21.

REGULAMENTO (CE) n.º 1126/2008 da Comissão: Norma Internacional de

Contabilidade 18 – Rédito. Jornal Oficial da União Europeia. L320 (29-11-2008) 93-98.

REGULAMENTO (CE) n.  1126/2008 da Comissão: Norma Internacional de Relato Financeiro 3 – Concentrações de Actividades Empresariais. Jornal Oficial da União Europeia. L320 (29-11-2008) 373-389.

REGULAMENTO (CE) n  636/2009 da Comissão: *International Reporting Interpretations Committee* 15 – Acordos para a Construção de Imóveis. L 191/6 (23-07-2009). Relatório

Fontes On-line

Norma Internacional Contabilística n  11 - Reconhecimento do Rédito e dos Gastos do Contrato (consulta 12/03/11) http://www.gesbanha.com/index.php?Option=com_content&view=article&id=200%3Anic-11&catid=82%3Anormas-internacionais-contabilisticas&

Summaries of International Financial Reporting Standards: Disponível em <http://www.iasplus.com/standard/ias18.htm> – (consulta 27/03/11)

Gastos e rendimentos, (25/01/11 consulta). Disponível em: <http://www.sncpt.com/Default.aspx?action=ArticleViewer&target=427>

OROC, Ordem dos Revisores Oficiais de Contas – IASB e FASB propõem nova norma conjunta para o reconhecimento do rédito. Newsletter [Em linha]. N.  06/2010 (Jul2010) 4-5. Disponível em: <http://www.oroc.pt/fotos/editor2/n.pdf>. (Consulta 04 Jan. 2011)

Câmara de Comercio Industria e Turismo Portugal Cabo Verde: Disponível em: http://www.portugalcaboverde.com/item2_detail.php?lang=1&id_channel=33&id_page=182&id=273. Consultado em 16-06-2011)

Código Civil de Cabo Verde. Disponível em: http://www.law.yale.edu/rcw/juridictio/afw/capverde/cabo_verde_codigo_civil.htm. (consultado em 10/06/2011)

Norma Contabilística de Relato Financeiro 20 – Rédito. Disponível em: http://www.cnc.min-financas.pt/SNC_projecto/NCRF_20_redito.pdf (consultado em 27/02/11)

Summaries of Interpretations. IFRIC 15 “Agreements of the Construction of Real Estate”. Disponível em: <http://www.iasplus.com/interps/ifric015.htm> (consultado em 27/02/11)

IFRIC D21 - Press Release. Disponível em: <http://www.iasplus.com/pressrel/0707ifricd21.pdf>. (consultado em 27/02/11)

IFRIC 15 “ Acordos para construção de imóveis” Disponível em: http://www.cnc.min-financas.pt/Documentos/Reg_636_2009_IFRIC15.pdf (consultado em 27/02/11)

Relatórios de Conta da TECNICIL Imobiliário. Disponível em <http://www.tecnicil.com/> (consultado em 30/05/2011)

ANEXO

1. ANEXO

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ENTRE:

A PROIMINENTE-VENDEDORA, a seguir melhor identificada

A TECNICAL IMOBILIARIA – SOCIEDADE UNIPessoal, S.A., matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel da Região de Primeira Classe da Praia, sob o número 463 com o NIF 200 141 392, capital social de 100.000.000\$00 (cem milhões de escudos) totalmente subscrito e realizado, e sede na Cidade da Praia – em Achada de Santo António (Caixa Postal nº 152-A – Achada de Santo António), neste acto representado pelo seu Administrador-Delegado _____, com poderes bastantes para o acto, adiante designada por **PROMITENTE-VENDEDORA**.

E

O (A) (S) PROMITENTE (S)- COMPRADOR (A) (S) (ES), a seguir melhor

INDIVÍDUO (s)

identificado (a) (s)

Nome Completo: _____

Filiação: _____

Residência Actual: _____

Estado Civil: _____

CLÁUSULA 1ª

A Tecniciil Imobiliária e legítima dona e proprietária com exclusão de outrem do **Lote de terreno nº 3 situado no quarteirão nº 22 com uma área de 1850 m² (mil oitocentos e cinquenta metros quadrados)**, adiante apenas designado por «**Produto**» situado em Cabo Verde, na Ilha de Santiago, no sitio de Palmarejo Baixo, a desanexar do prédio rústico descrito e indicado, respectivamente nas certidões matricial e registral e da planta indicada em anexo (ANEXO I, II e III, partes deste contrato)

CLÁUSULA 2ª

(Promessa de Venda, Preço e condições de pagamento)

1. Pelo presente Contrato, a **PROMITENTE-VENDEDORA** promete vender ao (s) (á) (s) **PROMITENTES (S)-COMPRADOR (A) (S) (RES)**, que promete (m) comprar, livre de ónus ou encargos, o «**Produto**» mencionado na Cláusula anterior, nas demais condições acordadas nas Cláusulas seguintes.
2. O Preço do «**Produto**» é acordado em ESC 20.000.000 (Vinte milhões de escudos).
3. O Preço do «**Produto**» é pago da seguinte forma:
 - a. 10.000.000\$00 (Dez milhões de escudos) na data da assinatura do presente contrato
 - b. 10.000.000\$00 (Dez milhões de escudos), até ao dia 25/04/2011.
4. Da entrega de qualquer valor só será dada quitação, após boa cobrança.

5. O preço do «**Produto**» é pago em Cabo Verde, em moeda cabo-verdiana ou qualquer que seja aceite e convertível pelas autoridades e instituições bancárias de Cabo Verde, na seguinte conta a ordem da **PROMITENTE-VENDEDORA**: _____.

6. Se o (a) **PROMITENTE (S)- COMPRADOR (A) (S) (RES)**, não pagar (em) a quantia indicada na alínea b) do número 3 na data aí prevista, a **PROMITENTE-VENDEDORA** concede-lhe, desde já, um prazo suplementar de cinco dias de calendário para o fazer, findo o qual a continuação da mora se transforma em incumprimento definitivo com perda do sinal pago a favor da **PROMITENTE-VENDEDORA**.

CLÁSULA 3ª

(Escritura Pública)

1. A escritura pública do contrato de compra e venda será outorgada em qualquer Cartório Notarial da Praia em dia, hora e local marcados pelo Notário, cabendo á **PROMITENTE-COMPRADOR (A) (S)** comunica-los ao (a) (á) (s) **PROMITENTE-VENDEDOR (A) (S) (RES)** pelo seguinte correio electrónico dcohen@tecnicil.com e/ou por carta registada com aviso de recepção ou entregue em mão contra recibo ou protocolo de correspondência, com antecedência de não inferior a 24 (vinte e quatro) horas.

2. Caso a escritura pública do contrato definitivo não se venha a realizar na data fixada no número anterior, por facto imputável ao (à) (s) **PRMITENTE (S)-COMPRADOR (A) (S) (RES)**, poderá ainda a mesma realizar-se nos 30 (trinta) dias subsequentes, desde que este (a) (s) comunique (m) por escrito essa intenção à **PROMITRNTTE -VENDEDORA** nos termos e sob os efeitos dos números seguintes.

3. Para efeitos do disposto no número 2, precedente, a comunicação devera ser feita pelo (a) (s) **PROMITENTE (S). COMPRADOR (A) (S) (RES)**, pelo menos até 5 (cinco) dias antes do termo dos 30 (trinta) dias referidos no número anterior, através do

endereço indicado no cabeçalho do Contrato, nela se indicando de imediato qualquer Cartório Notarial da Praia, a hora e local.

4. No caso da escritura publica do contrato definitivo não se realizar novamente a data fixada no número 3, precedente, por facto imputável ao (á) (s) **PRMITENTE (S)- COMPRADOR (A) (S) (RES)**, a mora converter-se-á em incumprimento definitivo do presente contrato, sem necessidade de qualquer outra interpelação pela **PROMITRNT** – **VENDEDORA** como condição resolutiva convencional estabelecido nos termos do artigo 432º do Código Civil.

CLÁSULA 4ª

(Despesas Contratuais)

São, nos termos legais, por conta do (a) (s) **PRMITENTE (S) - COMPRADOR (A) (S) (RES)**, todas as despesas respeitantes á realização da escritura do contrato definitivo de compra e venda e o respectivo registo predial, nomeadamente as custas notariais e registais, impostos que legalmente sejam da sua responsabilidade, e todas as demais contribuições inerentes á sua qualidade de compradora.

CLÁSULA 5ª

(Resolução de Conflitos)

Para resolução de quaisquer diferendos que surjam entre as partes, directa ou indirectamente decorrentes do presente contrato, as partes escolhem o Tribunal da Comarca da Praia, com expressa renúncia a qualquer dos mecanismos não jurisdicionais de resolução de conflitos.

CLÁSULA 6ª

(Anexos)

São anexos ao presente contrato, dele fazendo parte integrante.

ANEXO 01 – Fotocópia do BI ou Passaporte de Matricula ou Registo do CLIENTE

ANEXO 02 – Procuração do CLIENTE (se for o caso)

ANEXO I – Certidão Matricial

ANEXO II – Certidão do Registo Predial

ANEXO III – Planta Indicativa de Localização

(Lista de Anexos)

Feito na Praia, aos 05 de Abril de 2011, em dois exemplares ambos valente como originais, destinando-se um a cada uma das partes.

A PROMITENTE-VENDEDORA

/Administrador-Delegado/

O PROMITENTE-COMPRADOR

2. ANEXO

CONTRATO PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ENTRE:

A **TECNICIL**, a seguir identificada

A **TECNICIL IMOBILIARIA – SOCIEDADE UNIPessoal, S.A.**, matriculada na Conservatória dos Registos Comercial e Automóvel da Região de Primeira Classe da Praia, sob o número 463 com o NIF 200 141 392, capital social de 100.000.000\$00 (cem milhões de escudos), inteiramente subscrito e realizado, e sede em Cabo Verde, na Cidade da Praia – em Achada de Santo António Caixa Postal nº 152-A – Achada de Santo António, Telefones (00238) 262 36 00 – (00238) 262 34 98, Fax: (00238) 262 36 05; E-mail; tecnicil@cvtelecom.cv; neste acto representado pelo (s) representante (s) no fim signatário (s);

O **CLIENTE**, a seguir identificado:

Nome Completo:

Estado Civil:

Bilhete de identidade ou Passaporte nº:

Data de emissão:

Local de emissão:

Endereço Completo:

Procurador (se for o caso):

É celebrado o presente Contrato-Promessa de Compra e Venda, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

(PROPRIEDADE, NATUREZA E LOCALIZAÇÃO DO PRODUTO)

1. A **TECNICIL** é legítima proprietária, com exclusão de outrem, de um tracto de terreno destinado a edificação urbana, situado na Urbanização Atlantico, em palmarejo Baixo, Cidade da Praia, com a área de 7.443 m² (Sete mil, quatrocentos e quarenta e tres metros quadrados), número de lote 01, Sub-zona 07, Quarteirão 02, inscrito na matriz urbana da Freguesia da Nossa Senhora da Graça, do Concelho da Praia, Sob o numero 1.575 e descrito na Conservatória do registo Predial de Praia, sob o nº 20.984, afls 23 do livro xxxxxx.

2. No tracto de terreno descrito na Cláusula anterior, A **TECNICIL**, vem construir um imobiliário multiuso, destinado a habitação, comércio e serviços, denominado xxxxxxxxxxxx sob a licença de construção número 56, emitida pela Câmara Municipal da Praia em/...../....., que integra varias fracções, designadamente T3 Luxo – xxxxxxxxxx. Do Bloco D.

CLÁUSULA SEGUNDA

(PROMESSA DE VENDA E CONDIÇÕES GERAIS)

A **Tecnicil** promete vender ao Cliente, que promete comprar, o produto descrito na Cláusula anterior, livre de quaisquer onus ou encargos e de acordo com as Condições Gerais em anexo, cujas Cláusulas as partes aceitam nos seus precisos termos por serem do seu perfeito conhecimento e integram contrato.

CLÁUSULA TERCEIRA

(PREÇO, MODALIDADE E PRAZO DE PAGAMENTO)

1. O Preço do produto é acordado em 11.748.032\$00 (Onze milhões, setecentos e quarenta e oito mil, trinta e dois escudos).

2. As partes acordam a seguinte modalidade e prazo de pagamento do preço:

a. A quantia de 5.560.612\$00 (Cinco milhões quinhentos e sessenta mil

seiscentos e doze escudos), será paga pelo Cliente à TECNICIL na data da assinatura do presente contrato, a título de sinal e princípio do pagamento;

- b. A quantia restante, no valor de 6.187.450\$00 (seis milhões cento e oitenta e sete mil quatrocentos e cinquenta escudos), será paga pela Cliente à TECNICIL, a título de reforço de sinal e princípio de pagamento, com a entrega das Chaves.

CLÁUSULA TERCEIRA

(PRAZO DA ENTREGA DO PRODUTO)

A Tecnicil entregará o produto ao Cliente até ao dia ____/____/____.

De tudo deram o seu acordo e, livremente e de boa fé, vão assinar.

Feito e assinado na agencia da Praia em ____/____/____.

A TECNICIL

O (S)

ADMINISTRADORES

COMPRADOR (ES)
